

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE:

TITOLO I	9
DISPOSIZIONI GENERALI	9
Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio	10
Art. 2 - Responsabilità dei tecnici	10
TITOLO II	12
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	12
Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione	13
SUPERFICIE TERRITORIALE (St).	13
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).	13
SUPERFICIE COPERTA (Sc).	13
LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (Lm).	14
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).	14
SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).	15
ALTEZZA DEI VANI (Hv).	15
ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H).	15
VOLUME DELL'EDIFICIO (V).	16
VOLUMI TECNICI (Vt).	17
VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).	17
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)	17
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)	17
RAPPORTO DI COPERTURA	17
ALLINEAMENTO (A).	18
DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI	18

REGOLAMENTO EDILIZIO

DISTACCHI TRA EDIFICI (De/).	19
DISTANZE DAI CONFINI (DC).	19
STRADA E CONFINE STRADALE	20
DISTANZE DALLE STRADE (Ds).	20
GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp) SULL'EDIFICATO ESISTENTE.	20
PORTICATI	20
SCALE ESTERNE E DI SICUREZZA	21
PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI	21
ARREDO DEGLI SPAZI SCOPERTI	21
SUPERFETAZIONI	22
SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia).	23
UNITA' ABITATIVA (Ua).	23
LOCALI ABITABILI (Lab).	23
LOCALI ACCESSORI (Lac).	23
LOCALI PRATICABILI (Lp).	24
LOCALI AGIBILI (Lag).	24
NUMERO DEI PIANI (Np).	24
PIANO INTERRATO (Pi).	25
PIANO SEMINTERRATO (Ps).	25
PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).	25
Art. 4 - Manutenzione ordinaria	25
Art. 5 - Manutenzione straordinaria	26
Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo	27
A) RESTAURO	27
B) RISANAMENTO CONSERVATIVO	28
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia	29
Art. 8 - Nuova costruzione ed ampliamento	30

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 9 - Demolizione _____	30
Art. 10 - Destinazione d'uso _____	31
Art. 11 - Limitazione degli interventi _____	34
TITOLO III _____	35
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE _____	35
CAPO 1 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI _____	36
Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica _____	36
Art. 13 - Progetto preventivo _____	36
Art. 14 - Concessione edilizia _____	37
Art. 15 - Interventi soggetti ad autorizzazione _____	38
Art. 16 - Interventi liberi - strumenti attuativi – denuncia inizio attività _____	41
CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI _____	46
Art. 17 - Formulazione della domanda _____	46
Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici _____	47
Art. 19 - Elaborati tecnici _____	48
1. Per le nuove costruzioni _____	48
2. Per ampliamenti e sopraelevazioni e D.I.A. _____	51
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria _____	51
4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia _____	52
5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombature e i nuovi accessi carrai _____	52
6. Per le demolizioni _____	53
7. Per gli interventi diversi e le opere minori _____	53
8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo _____	53
9. Per le mostre e i depositi all'aperto _____	53

REGOLAMENTO EDILIZIO

10. Per le varianti in corso d'opera _____	54
11. Per le opere interne soggette a comunicazione. _____	54
12. La relazione tecnica _____	54
13. Il piano di sicurezza _____	54
14. Destinazione d'uso _____	54
15. Quantità degli elaborati _____	55
 CAPO III - PROCEDURE _____	56
Art. 20 - Il procedimento di rilascio della concessione edilizia _____	56
Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività _____	59
Art. 22 - Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia _____	60
Art. 23 - Richiesta di pareri _____	60
Art. 24 - Opere ed interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici _____	62
Art. 25 - Opere comunali _____	63
 TITOLO IV _____	64
 LA COMMISSIONE EDILIZIA _____	64
Art. 26 - Composizione _____	65
Art. 27 - Durata _____	66
Art. 28 - Attribuzioni _____	66
Art. 29 - Competenze _____	67
Art. 30 - Attività di indirizzo _____	68
Art. 31 - Regolamentazione interna _____	68
 TITOLO V _____	71
 ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI _____	71
Art. 32 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia _____	72

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 33 - Vincolo di pertinenza	73
Art. 34 - Voltura della concessione	74
Art. 35 - Onerosità della concessione	74
Art. 36 - Oneri di urbanizzazione	75
Art. 37 - Costo di costruzione	76
Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	77
TITOLO VI	78
ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE	78
Art. 39 - Inizio lavori	79
Art. 40 - Conduzione del cantiere	81
Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	83
Art. 42 - Varianti in corso d'opera	83
Art. 43 - Ultimazione lavori	84
Art. 44 - Certificato di abitabilità/agibilità	86
Art. 45 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità	88
TITOLO VII	89
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	89
Art. 46 - Vigilanza	90
Art. 47 - Sospensione dei lavori	90
Art. 48 - Annullamento	92
Art. 49 - Sanzioni	92
Art. 50 - Tolleranze	94
Art. 51 - Danno o pericolo pubblico	94
Art. 52 - Potere di deroga	95
Art. 53 - Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio	96

TITOLO VIII _____ **98****ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI** _____ **98**

Art. 54 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni _____ 99

Art. 55 - Prevenzione degli incendi _____ 100

Art. 56 – Decoro degli edifici _____ 101

Art. 57 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico _____ 102

Art. 58 - Elementi architettonici particolari. _____ 104

A. CORTILE E LASTRICATO SOLARE _____ 104

B. CHIOSTRINA, POZZO LUCE _____ 104

C. PORTICO PUBBLICO _____ 105

D. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE _____ 105

E. COPERTURE _____ 106

F. RAMPE _____ 106

Art. 59 – Recinzioni _____ 106

Art. 60 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi _____ 108

Art. 61 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico _____ 109

Art. 62 – Cartelli pubblicitari _____ 109

ALLEGATO “A” _____ **111****DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI** _____ **111****REQUISITI IGIENICO-SANITARI** _____ **112****RISPONDENZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI** _____ **112**

1. Relazione di progetto _____ 112

2. Relazione di collaudo _____ 113

REQUISITO N° 1 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE _____ **113**

1.0.0. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE _____ 113

REGOLAMENTO EDILIZIO

1.1. NUOVE COSTRUZIONI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo	114
1.1.1. LOCALI ABITABILI	114
1.1.2. LOCALI ACCESSORI	116
1.1.3. LOCALI NEI SOTTOTETTI	119
1.1.4. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	119
1.1.5. SISTEMA FOGNARIO	120
1.2. EDIFICI ESISTENTI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo	120
1.2.0. DIMENSIONE DEI LOCALI	120
1.2.1. LOCALI ABITABILI	120
1.2.2. SUPERFICI FINESTRATE	122
1.2.3. STANZE DA BAGNO	123
1.2.4. SISTEMA FOGNARIO	123
1.3. CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI	123
1.4. EDIFICI CON VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE	124
1.5. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DEL TERZIARIO	124
1.6. ALTRI EDIFICI	125
REQUISITO N° 2 - BENESSERE AMBIENTALE	126
2.1. UMIDITÀ E ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE DEI LOCALI	126
2.1.1. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ	126
2.1.2. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI	126
2.1.3. UMIDITA' RELATIVA	127
2.2. QUALITA' DELL'ARIA	127
2.2.1. ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE	127
2.2.2. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE	128
2.2.3. SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE	130
2.3. TEMPERATURA INTERNA	131
2.3.1. TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA	131

REGOLAMENTO EDILIZIO

2.3.2. TEMPERATURA SUPERFICIALE _____	132
2.4. DIFESA DAL RUMORE _____	133
2.4.1. UBICAZIONE _____	133
2.4.2. DISTRIBUZIONE _____	133
2.4.3. COSTRUZIONI _____	134
2.5. ILLUMINAZIONE INTERNA _____	135
REQUISITO N° 3 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICO DEI REFLUI _____	136
3.1. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE _____	136
3.1.1. ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO _____	136
3.1.2. FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (in assenza di acquedotto pubblico o privato) _____	138
3.1.3. SMALTIMENTO DELLA ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI _____	139
REQUISITO N° 4 - VARIE _____	141
4.1. PREVENZIONE INCENDI _____	141
4.2. IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA _____	142
ALLEGATO "A" _____	147
CLASSIFICAZIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI, DEFINIZIONE SPECIFICA DEGLI INTERVENTI _____	147

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica del suolo che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, anche diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune.

2. Il Regolamento Edilizio definisce i principali indici territoriali ed urbanistici ed i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da allegare per documentare ciascun tipo di intervento; definisce i compiti e le attribuzioni del responsabile del procedimento; definisce la composizione, attribuzione e competenze della Commissione Edilizia; descrive la procedura di rilascio delle concessioni e degli altri provvedimenti edilizi; disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce, relativamente ai requisiti di sicurezza ed igienico-sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili, le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.

3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
3. L'ufficio tecnico comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di concessione/autorizzazione edilizia, ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio attività, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
4. Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Sindaco o il responsabile dell'U.T.C., acquisito il parere del competente settore del comune, procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.
5. I professionisti che presentano al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità di cui all'art. 481 Codice Penale, anche ai fini della completezza della documentazione e sua ammissibilità.
6. Il progettista che sottoscrive la denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine, Collegio o Albo professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i relativi metodi di misurazione e gli elementi architettonici.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St).

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

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade pubbliche e/o di uso pubblico.

SUPERFICIE COPERTA (Sc).

E' la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.

Sono esclusi dal computo:

1. balconi, sporti, logge, cornicioni con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,50 ;
2. le parti completamente interrato;
3. i pergolati;
4. gli impianti tecnologici , depositi di sostanze pericolose, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

La superficie lorda di pavimento è la proiezione della superficie coperta, compresi i muri perimetrali, sul lotto di pertinenza dell'edificio.

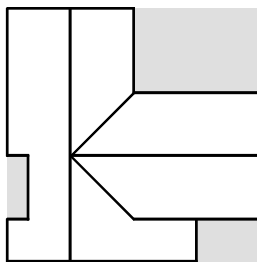
Nel caso di più piani, la S/p diventa la loro sommatoria.

Non concorrono al calcolo della S/p gli elementi definiti al punto 1, 3 e 4 della Sc.

SUPERFICIE DI INVILUPPO

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

Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni che costituiscono degrado.



LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (L_m).

Il lotto minimo d'intervento è l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto di nuova costruzione.

La superficie minima d'intervento è determinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per ciascuna zona omogenea.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (S_u).

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, così come definiti dal D.M. 10/5/1977.

SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).

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

ALTEZZA DEI VANI (H_v).

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse.

Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travi del solaio.

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

Nel caso di vani ad altezze diverse (solai sia piani che inclinati), l'altezza media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie .

ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H).

E' la differenza tra la quota del terreno, come sotto definita, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, con l'esclusione dell'altezza dei volumi tecnici e dei locali praticabili.

Metodi di misurazione:

- *su terreno orizzontale* la quota di riferimento è quella del marciapiede o, se mancante, quella della strada; ove manchi anche quest'ultima, la quota di riferimento è quella del terreno interessato dalla costruzione; nel caso di interventi di ampliamento la cui quota del terreno dove insiste l'edificio esistente da ampliare è elevata rispetto alla quota del marciapiede e/o della strada, la quota di riferimento relativa all'ampliamento sarà quella ove insiste l'edificio esistente da ampliare, esclusi i casi in cui il dislivello sia stato realizzato da riporto artificiale di terreno;
- *su terreno inclinato*: la quota di riferimento è la media delle quote naturali del terreno interessato dall'edificio.

Nel caso di gruppi di edifici, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi .

In ambito soggetto a strumento attuativo, H è misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.

VOLUME DELL'EDIFICIO (V).

E' il volume del solido emergente dal terreno, dato dal prodotto della $Sc \times H$

Sono escluse:

1. i locali praticabili nei sottotetti, con le caratteristiche di cui al relativo punto successivo (Lp);
2. parti di locali non abitabili interrati;
3. le logge rientranti con profondità non superiore a m. 1,50, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
4. I garages ai sensi dell'art. 9 della L.122/89 sino ad un massimo di mc 45 per unità abitativa.
5. i porticati e le gallerie di uso pubblico;
6. i porticati al piano terra non chiusi su almeno due lati la cui superficie non sia superiore al 25% di quella coperta, superfici maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
7. i volumi tecnici, le scale esterne aperte e le scale di sicurezza;
8. al fine di evitare la costruzione di locali interrati nelle nuove edificazioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione, per i locali ripostigli, lavanderia, W.C., C.T., ed equiparabili a stretto servizio della residenza, situati al Piano Terra dell'edificio ed aventi una altezza interna netta minore o uguale a m. 2,40, non viene computato il volume urbanistico a condizione che la loro superficie utile sia contenuta nel 50% di quella utile abitabile dell'edificio stesso.

Tale facoltà non è consentita nel caso in cui i locali di cui sopra, vengano previsti esternamente alla superficie coperta dell'edificio o vengano costruiti sopra locali interrati o seminterrati.

Vanno compresi:

1. i locali seminterrati per la parte fuori terra ed interamente qualora siano autonomamente utilizzabili, con esclusione dei garages.

Sono fatte salve le previsioni della Legge Regionale 30/07/1996, n°21.

VOLUMI TECNICI (Vt).

Sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (fino a cm. 50 massimo), i volumi dei tetti non praticabili. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.

VOLUME INTERRATO ISOLATO (Vii).

Il volume interrato isolato è il volume di un corpo di fabbrica che è contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso.

L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno.

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (It)

E' il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento ed è espresso in mc./mq. Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (If)

E' il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq..

Tale indice va applicato per la determinazione del volume massimo edificabile sulla superficie fondiaria del lotto.

RAPPORTO DI COPERTURA

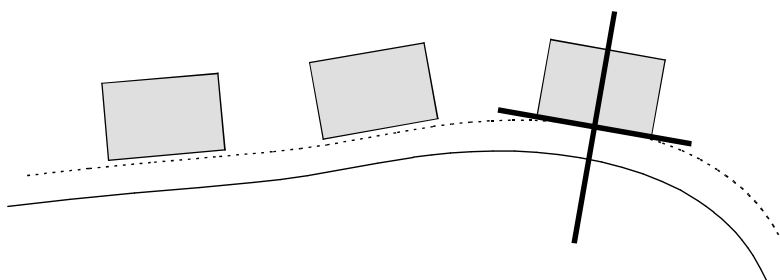
E' la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

ALLINEAMENTO (A).

E' il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento, se imposto ai sensi dell'art. 11, lett. C. delle N.T.A., è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa. L'allineamento è dato da almeno due edifici esistenti ubicati nella medesima Z.T.O..

Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI

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

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
4. ai manufatti completamente interrati, con l'esclusione della distanza dalle strade;
5. ai volumi tecnici;
6. ai muri di cinta sino a m. 3,00 di altezza;
7. ai manufatti di arredo degli spazi scoperti;
8. alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici esistenti, sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm. 15.

DISTACCHI TRA EDIFICI (De/).

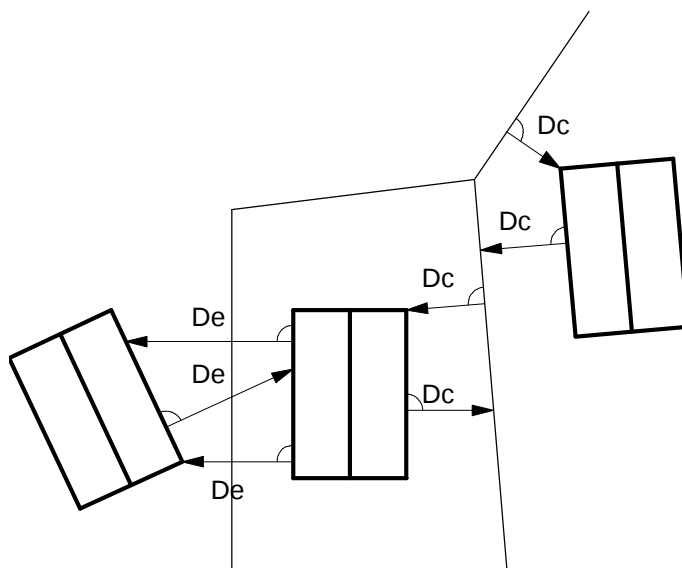
E' la distanza minima che intercorre tra i fronti prospettanti corrispondenti alla Sc, con l'esclusione dei portici senza sovrastanti corpi chiusi, e dei volumi tecnici o locali praticabili, quando non finestrati alle pareti verticali.

Devono comunque essere rispettate le distanze e i distacchi minimi fissati dal Codice Civile.

DISTANZE DAI CONFINI (Dc).

E' la distanza minima dai confini, misurata in direzione perpendicolare, fra la parete dell'edificio ed il confine di proprietà e viceversa. Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione o da altri elaborati di progetto del P.R.G. :

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previsti dal Codice Civile ;
- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi non comportino variazioni della sagoma.
- Per i locali praticabili la distanza minima dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a quella stabilita dal Codice civile e in ogni caso detti locali non dovranno sopravanzare l'edificio esistente.



STRADA E CONFINE STRADALE

Strada: area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

DISTANZE DALLE STRADE (Ds).

Sono specificate dalle norme di Piano o da appositi allineamenti presenti nelle tavole di progetto e vengono misurate con le medesime modalità delle distanze dai confini.

Quando non altrimenti specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione o da altri elaborati di progetto del P.R.G. :

- per le nuove costruzioni, si applicano le distanze ed i distacchi previste dal Codice Stradale;
- per il patrimonio edilizio esistente quelle preesistenti, purché gli interventi non comportino variazioni della sagoma .

GRADO DI PROTEZIONE INTERVENTO (Gp) SULL'EDIFICATO ESISTENTE.

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

PORTICATI

E' lo spazio coperto, sostenuto da pilastri, posto al piano terra degli edifici e non chiuso su almeno due lati, ivi comprese le gallerie rettilinee, senza cambi di direzione.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

SCALE ESTERNE E DI SICUREZZA

Sono le strutture di collegamento verticale, aperte, esterne al corpo di fabbrica.

Qualora imposte da norme di sicurezza potranno essere coperte o chiuse senza costituire volume urbanistico.

PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI

Sono i piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati e non utilizzabili in modo autonomo, diversi da quelli di cui al punto seguente.

ARREDO DEGLI SPAZI SCOPERTI

Ferma restando la disciplina del codice civile e quella delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, costituiscono semplice arredo degli spazi scoperti, e in quanto tali sono interventi liberi e pertanto sottratti alla disciplina dello strumento urbanistico comunale, i seguenti manufatti:

- *pergole*, ossia le impalcature in legno o metallo, con elementi superiori orizzontali, eventualmente dotate di rete o tenda ombreggiante permeabile, atte a sostenere piante rampicanti;
- *depositi attrezzi*, ossia cassette esclusivamente in legno, per il deposito degli attrezzi delle dimensioni massime di mq 12,00 di superficie coperta e di m. 2,20 di altezza misurata dal terreno circostante all'intradosso della falda laterale di copertura. Il tetto dovrà essere a due falde con pendenza non superiore al 35%.

E' consentita l'installazione di un solo deposito per ogni lotto di terreno.

- *pensiline*, ossia le tettoie a sbalzo in legno o metallo, addossate alle pareti perimetrali dei fabbricati esistenti, aventi funzioni di riparo dal sole e dalla pioggia, della sporgenza massima di m. 2,00.

La copertura potrà essere piana o inclinata e ricoperta con manto di tegole a canale (coppi) ovvero in legno, rame. Sono da evitare comunque coperture in onduline a vista di qualsiasi materiale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

E' consentita l'installazione delle pensiline esclusivamente a protezione di porte e porte-finestre o di caminetti o barbecue posti in aderenza all'edificio;

- *gazebo*, ossia i chioschi in legno o metallo, interamente aperti lateralmente;
- *serre*, amovibili formate da intelaiatura in legno o metallo aventi pareti e copertura in materiale plastico trasparente o vetro, con tetto inclinato o a forma curvilinea. Il manufatto dovrà avere le funzioni di riparo di fiori o piante.

Le dimensioni non potranno superare le seguenti misure:

- altezza all'estradosso del colmo: m. 2,00 dal terreno circostante;
- superficie coperta: massimo mq 12,00.

E' consentita l'installazione di una sola serra per ogni lotto di terreno.

- *tunnel a soffietto*, ossia struttura leggera amovibile ripiegabile a pacchetto per il riparo di una sola automobile. Tale struttura deve essere posizionata in modo da non essere visibile dalla pubblica via.

E' consentita l'installazione di un solo tunnel per ogni lotto di terreno.

- *caminetti* non addossati all'edificio privi di soprastanti elementi di copertura strutturali; gli stessi possono anche essere collocati all'interno di pergole o gazebo come sopra descritti.

Tutti gli interventi sopradescritti devono rispettare le vigenti normative sulla sicurezza, le cui certificazioni dovranno rimanere in possesso del proprietario a propria tutela e garanzia.

Tutti gli interventi liberi sopraccitati che non rispettano le misure o le caratteristiche costruttive di cui sopra verranno considerate opere in assenza di D.I.A. o di permesso di costruire e sanzionati di conseguenza.

Le pavimentazioni delle sopraccitate strutture dovranno essere del tipo drenante.

SUPERFETTAZIONI

Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte od indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne comportino il degrado.

SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia).

La superficie illuminante viene computata in base alle dimensioni del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato.

La superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva .

UNITA' ABITATIVA (Ua).

Alloggio avente superficie netta minima di 40 mq, composto da almeno un locale abitabile e un servizio igienico.

L'unità abitativa è abitazione permanente, stabilmente abitata, qualora utilizzata da soggetti che vi stabiliscono la propria residenza od ottengono l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa è abitazione temporanea qualora utilizzata da soggetti che non rispettano i requisiti di cui al punto precedente.

LOCALI ABITABILI (Lab).

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile che hanno le dimensioni minime previste dalle norme vigenti e che sono direttamente aeroilluminati.

A titolo esemplificativo si indicano:

1. i locali di soggiorno, il pranzo e riposo, per le abitazioni;
2. le stanze di lavoro e di attesa, per gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.

Possono coesistere indicazioni miste tra il punto 1 e 2.

LOCALI ACCESSORI (Lac).

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

- servizi igienici e bagni;

- vani scala, corridoi e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati.

LOCALI PRATICABILI (Lp).

Sono costituiti dai locali posti nei sottotetti, con copertura inclinata, aventi le seguenti dimensioni:

- Hv media non superiore a m. 2,20;
- Pendenza della copertura non superiore al 35%;
- Altezza minima non superiore a m. 1,00 (misurati sul prolungamento della muratura portante perimetrale), tra l'estradosso del solaio strutturale e l'intradosso del solaio di copertura;
- Superficie illuminante non superiore a 1/15 di quella del pavimento, con un massimo di mq. 1,00 per ogni apertura;

Detti locali non sono né abitabili, né agibili e strettamente usati come ripostigli occasionali per masserizie o per alloggiamento impianti e apparecchiature tecniche, pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare a cui sono collegati.

La larghezza delle scale di collegamento non deve essere inferiore a m. 0,80 se i locali sono di uso esclusivo e a m. 1,00 se di uso comune.

Detti locali sono assoggettati al contributo di concessione edilizia come locali accessori (superficie non residenziale).

LOCALI AGIBILI (Lag).

Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, ecc.

NUMERO DEI PIANI (Np).

1. E' il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda).

2. Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

3. I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

PIANO INTERRATO (Pi).

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

PIANO SEMINTERRATO (Ps).

Si definisce piano seminterrato, il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto ad una quota superiore a quella del terreno circostante e con pavimento a quota inferiore a quella del terreno.

PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).

Il piano fuori terra è un piano o una porzione di piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

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

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

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

Quando tali interventi riguardino elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni di tonalità simile a quella esistente.

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

Nota:

A titolo di esempio, rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori e ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse.
5. Non è ammessa la modifica dei prospetti.
6. Sistemazione dei giardini e parchi.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

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

Nota:

A titolo di esempio rientrano in tale categoria :

1. gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere

architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture.

2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.
- 3 Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende la collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di percorsi., strettamente pertinenti agli edifici.

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

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

A) RESTAURO

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
3. ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti ecc;
4. realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 1. e 2.

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO

A titolo di esempio rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
2. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
4. sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

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

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

Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, nella ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri originali dell'edificio e dell' ambiente circostante..

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

4. Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" e pertanto devono essere recuperati e conservati gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

A titolo di esempio possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

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

5. Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come

originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

A titolo di esempio possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

Art. 8 - Nuova costruzione ed ampliamento

1. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

2. L'ampliamento è l'aumento del volume di un fabbricato esistente con aggiunta di volumi in aderenza o sopraelevazione.

3. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria e/o temporanea.

Art. 9 - Demolizione

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

2. La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione, salvo il riconoscimento del volume urbanistico legittimamente esistente.

Per le attività diverse dalla residenza il recupero dell'edificio dovrà avvenire nel rispetto del parametro più restrittivo fra la superficie di calpestio e il volume urbanistico.

Art. 10 - Destinazione d'uso

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

2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.

La normativa tecnica stabilisce i casi in cui sono escluse modificazioni alla destinazione d'uso degli immobili o delle singole unità abitative e quelli in cui è invece possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche con o senza opere a ciò preordinate.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

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

A. Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione.

Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).

B. Produttiva: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali, comprese le attività di artigianato artistico e di servizio;

C. Turistica

- le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 e della L.R. 27/06/1997, n. 26 ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;
- i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.

Nelle località di interesse turistico viene attribuita la destinazione turistica alle unità abitative realizzate per tali funzioni, quali appartamenti per le vacanze, affittacamere, ecc. e ciò deve risultare dalla concessione edilizia o da altro provvedimento comunale

D. Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
- ristoranti e trattorie;
- locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
- locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
- ambulatori medici e di analisi;
- studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
- banche;
- sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
- attività didattiche;
- chioschi ed edicole;
- rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.

E. Rurale: i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.

F. Servizi: le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Sono inoltre compresi:

- a) i campi da golf, i maneggi, ecc.
- b) Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale.
- c) le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
- d) le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 74 della L.R. 27.6.85, n. 61.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.L. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 del citato D.L. 1444/1968, a meno che non venga stipulata con il Comune una convenzione che preveda l'accesso a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo.

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

6. Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

7. Salvo diversa previsione delle norme tecniche, sono compatibili con la residenza:

- a) gli usi turistici ;
- b) gli usi commerciali e direzionali ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 500 utenti;
- c) l'artigianato artistico, di servizio e quello produttivo non classificato insalubre di prima e di seconda classe.

Gli edifici destinati al commercio all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (stadi, palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore ai 500 utenti, sono riconosciuti compatibili con la destinazione produttiva, salvo indicazioni contrarie contenute nelle N.T.A.

8. Le N.T.A. del Piano Regolatore Generale determinano per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza e con questa compatibili.

9. Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale, è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione della Z.T.O. .

10. L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

Art. 11 - Limitazione degli interventi

In relazione al grado di tutela assegnato a singoli edifici dal P.R.G., l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso Piano Regolatore Generale.

TITOLO III

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO 1 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 12 - Certificazione di destinazione urbanistica

1. Su richiesta specifica corredata da:

- descrizione catastale aggiornata;
- estratto di mappa aggiornato;
- estratto del P.R.G. vigente e/o adottato con individuati gli immobili;

il responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati, nel quale sono precisati in particolare:

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

2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente

Art. 13 - Progetto preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, su insindacabile giudizio del responsabile dell'U.T.C., può chiedere una preliminare valutazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

3. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

4. Il progetto preventivo è raccomandato nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- sistemazioni ambientali di particolare entità ed in aree vincolate;
- nuove urbanizzazioni di particolare entità ed in aree vincolate.

Art. 14 - Concessione edilizia

1. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, rilascia concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico. Per l'esecuzione degli interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica è richiesta la concessione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61, dalla Legge 05/08/1978, n. 457 e dalla Legge 25/03/1982, n. 94 e successive modifiche ed integrazioni.

Rispondono a questi requisiti gli interventi relativi a:

- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento della destinazione d'uso con opere a ciò preordinate
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetria;
- aperture di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- miglioramenti fondiari che alterino in maniera consistente lo stato del suolo e del paesaggio (es. terrazzamenti, sensibile innalzamento o abbassamento del fondo, serre fisse);
- installazione di tensostrutture, palloni pressostatici;
- Tutti gli altri interventi descritti nell'allegato "A" previsti con concessione edilizia.

2. La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti diverse da quelle ammesse dalla procedura semplificata di cui alla Legge 662/96 (D.I.A.)

Art. 15 - Interventi soggetti ad autorizzazione

1. Per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici e' richiesta l'autorizzazione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61, dalla Legge 05/08/1978, n. 457 e dalla Legge 25/03/1982, n. 94 e successive modifiche ed integrazioni.

L'autorizzazione edilizia e' specificatamente richiesta nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- b) opere od impianti, non autonomamente utilizzabili, di pertinenza di edifici esistenti:
 - pertinenze non autonomamente utilizzabili, ivi compresi i garages delle abitazioni resesi necessari ai fini del rispetto della Legge 122/89;
 - recinzioni di aree;
 - accessi pedonali e carrabili;
 - collocamento o modificazione di impianti tecnologici esterni;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- tende parasole appoggiate al terreno o con sporgenza superiore a m. 2,00;
 - cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari, nei casi previsti dal regolamento comunale di pubblicità;
 - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi di uso pubblico;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - taglio o piantagione di alberi d'alto fusto in zone riconosciute di particolare pregio paesistico-ambientale dal PRG;
- c) occupazioni permanenti di suolo mediante il deposito di materiale e/o l'esposizione di merci a cielo libero, purchè compatibili con le destinazioni di zona;
- d) demolizioni parziali e totali di opere civili e/o di edifici;
- e) scavi e movimenti di terra a scopo di sistemazione ambientale o di bonifica eccezione fatta per quelli destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria;
- f) tutti gli interventi descritti nell'allegato "A" soggetti ad autorizzazione;
- g) Le costruzioni di tipo precario, ovvero non stabilmente incorporate nel terreno, ma destinate da un uso perdurante nel tempo, ancorché a carattere stagionale. Esse possono riguardare:
- Chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, bibite, gelati ecc.;
 - Coperture amovibili di tipo pressostatico o prefabbricato per impianti sportivi, manifestazioni culturali, sportive ecc.;
- h) Le tende, a servizio di esercizi pubblici, a coperture di spazi destinati alla somministrazione di cibi e bevande e costituite da strutture leggere aventi specifiche caratteristiche di precarietà e facilmente amovibili, sono autorizzate nel rispetto della compatibilità dell'intervento con la specificità delle singole zone nonché all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele, previo parere della Commissione Edilizia Comunale. Analogamente potrà essere ammessa la chiusura perimetrale delle stesse esclusivamente a carattere stagionale.
- i) Chiusura di portici pertinenti ai soli esercizi pubblici, esclusi quelli di uso pubblico costituita da strutture leggere aventi specifiche caratteristiche di precarietà e facilmente amovibili.
- Le autorizzazioni di cui alle lettere g,h,i, potranno essere rilasciate a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto. Il rilascio delle autorizzazioni è

REGOLAMENTO EDILIZIO

subordinato alla presentazione di deposito cauzionale, alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spesa e senza diritto ad nessun compenso o risarcimento a semplice richiesta della Amministrazione Comunale. Il Sindaco può in ogni caso imporre l'osservanza di particolari prescrizioni o cautela. Il valore del deposito cauzionale dovrà essere di importo almeno corrispondente a quello necessario alla rimozione della struttura, da dimostrare con stima analitica o sintetica.

Le costruzioni precarie ed amovibili di cui sopra possono essere autorizzate sul suolo pubblico, previo atto di assenso dell'Amministrazione, e privato. Dette costruzioni devono comunque rispettare i seguenti criteri:

- non sorgere in aree prossime ad incroci stradali;
- non limitare la visibilità per la circolazione veicolare e non ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche;
- non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili se in aderenza agli edifici residenziali esistenti;
- la larghezza libera del marciapiede, di uso pubblico, non risulti inferiore m.1.50.
- dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m.2.00;
- non sia in prossimità di monumenti ovvero limitare particolari visioni panoramiche;
- per chioschi o similari la superficie massima non superiore, di norma, a mq.10 e altezza massima totale non superiore a m.3.00;
- possono in casi particolari essere abbinati;
- nel caso di più richieste per l'installazione di chioschi e similari nella stessa località, dovrà essere collocate ad una distanza tra loro pari all'altezza massima.
- le installazioni di tendoni e similari sono consentite purché non provochino impedimenti per il normale andamento del traffico, deve essere garantito uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non

arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

2. Per gli interventi descritti al successivo art. 16 lettera C), soggetti ad autorizzazione edilizia, potrà, in alternativa, essere presentata denuncia di inizio attività la quale dovrà essere corredata della necessaria autorizzazione o nulla osta per gli interventi da eseguirsi in zone assoggettate a vincolo ambientale, architettonico, paesaggistico e archeologico.

Art. 16 - Interventi liberi - strumenti attuativi – denuncia inizio attività

A – INTERVENTI LIBERI:

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, di occupazione precaria e temporanea del suolo (quali box e/o baracche ad uso cantiere, impianti coperti per sagre ed altre manifestazioni pubbliche, ecc.) e gli altri interventi di cui al 3° Comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Comune. Tutti gli altri interventi descritti nell'allegato "A" assoggettati a manutenzione ordinaria o a D.I.A..

2. Entro cinque giorni dall'esecuzione degli interventi di attuazione di ordinanze comunali e di quelli di assoluta urgenza o necessità, per evitare pericoli alla pubblica incolumità, il privato comunica al Comune le circostanze che hanno motivato la loro esecuzione, il nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità autorizzano l'esecuzione solo dei lavori strettamente necessari, ogni altro intervento va richiesto ed eseguito nel rispetto del presente regolamento.

4. E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti di manutenzione ordinaria.

B – STRUMENTI ATTUATIVI

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale, laddove previsto, avviene mediante l'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che consentono successivi interventi edilizi diretti. Sono piani attuativi quelli indicati all'art. 11 della L.R. n. 61/1985.
2. Al piano attuativo deve essere allegata convenzione con i contenuti previsti dall'art. 63 della L.R. n. 61/1985, quando le opere sono realizzate dal privato. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti in sede di presentazione del piano attuativo, i progetti di massima. Il progetto esecutivo, in conformità a quanto previsto dalla convenzione, dovrà essere depositato ed ottenere il nulla osta dell'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori. Tutte le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell' Ufficio Tecnico comunale.
3. I piani attuativi devono essere corredati dagli elaborati di cui all'art. 19 del presente Regolamento.
4. Il progetto di massima del Piano Attuativo può essere sottoposto all'esame della Commissione Edilizia allo scopo di ottenere un giudizio preliminare che non è comunque vincolante per l'Amministrazione Comunale.
5. I piani attuativi sono approvati secondo le modalità definite dalla LR 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione è subordinata al rilascio della concessione a norma del presente Regolamento.
7. Il rilascio delle concessioni per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato alla esecuzione delle principali opere di urbanizzazione primaria, definite in convenzione, interessanti i lotti stessi e alla trascrizione della convenzione nei registri immobiliari a cura e a spese dei privati.
8. Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità prima del collaudo favorevole e presa in carico delle opere di urbanizzazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

9. In caso di mancato accordo dei proprietari delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Sindaco ha facoltà di invitarli a presentare, entro un congruo termine, il piano di lottizzazione delle aree stesse secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale; decorso inutilmente detto termine il Sindaco provvede per la redazione d'ufficio secondo quanto disposto dalla L.R. 61/85.

10. Il piano di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree con invito a dichiararne l'accettazione, entro trenta giorni dalla notifica (eventualmente prorogabili su domanda degli interessati).

C – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA':

1. Per la realizzazione dei seguenti interventi, in luogo dell' autorizzazione o della concessione edilizia, può essere presentata denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell' art. 2 della L. 24/12/1993, n. 537 :

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell' edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile, e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 02/04/68, non modificano la destinazione d'uso;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati senza l'esecuzione di opere, qualora l'intervento comporti un aumento degli oneri di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e sia conforme alle specifiche destinazioni di zona, fermo restando che comunque dovranno essere garantiti gli standards urbanistici ove necessari.
2. La facoltà di cui al comma 1 è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
- a) sia ottenuto il preventivo rilascio del parere, nulla osta o dell'autorizzazione richiesti agli enti che tutelano il vincolo sugli immobili assoggettati dalle norme di cui al D.Lsg 29/10/99, n. 490 e alla L.R. 38/89 (Legge istituita dal parco Regionale dei Colli Euganei);
 - b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
3. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
4. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di autorizzazione o concessione edilizia, ivi compresa l'onerosità di cui all'art. 3 della L. 10/77.

REGOLAMENTO EDILIZIO

5. Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell' effettivo inizio dei lavori, l' interessato deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonchè dagli opportuni elaborati progettuali descritti all'art. 19 del presente Regolamento, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell' opera al progetto presentato.

6. Nei casi di cui al precedente punto 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all' effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie di denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonchè l' elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

7. Nei casi di cui al comma 1 il Dirigente dell'ufficio tecnico, ove entro il termine indicato al comma 5 sia riscontrata l' assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l' ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all' Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell' Ordine, del Collegio o dell'Albo di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

Art. 17 - Formulazione della domanda

Le istanze relative agli interventi edilizi o urbanistici possono essere presentate dalla ditta legittimamente proprietaria dell'immobile (edificio o area) o da chiunque altro vi abbia titolo in base alle leggi e norme in vigore.

1. Il rilascio della autorizzazione e/o concessione edilizia, quando viene richiesta da privati su aree del demanio e/o di enti pubblici, è subordinato alla preventiva concessione dell'ente proprietario degli immobili.

2. La domanda di concessione edilizia e la stessa comunicazione formulata su moduli forniti dal Comune va indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al responsabile dell'Ufficio Tecnico mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

4. Anche se non dichiarato espressamente nella domanda di concessione o autorizzazione edilizia o nella comunicazione, è consentito ai tecnici comunali del settore urbanistica (e agli agenti di polizia giudiziaria) accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori autorizzati.

5. All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria e proporrà al responsabile dell'Ufficio Tecnico l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 18 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Alla domanda diretta ad ottenere la concessione edilizia devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 19 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale proposte nel certificato di destinazione urbanistica;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie di cui alle specifiche tecniche descritte al 3° comma del presente articolo;
- c) l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali di cui al "Quaderno Tecnico".

2. Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del Piano Regolatore e/o dello strumento urbanistico attuativo e che le scelte tecniche, i materiali, la destinazione finale e gli impianti previsti, relativamente alle specifiche tecniche descritte al 3° comma, assicurano il raggiungimento dei risultati minimi cui all'allegato "A" del presente regolamento.

3. La struttura tecnica dell'A.S.L. esprime il parere igienico-sanitario con riferimento :

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

4. Al fine di guidare l'esame del progetto edilizio e di giudicare l'aspetto compositivo dell'intervento e il suo inserimento nel contesto urbano i professionisti devono indicare nella relazione di accompagnamento se siano state rispettate prescrizioni tipologiche di cui al "Quaderno Tecnico", o le ragioni per eventuali proposte che si differenziano dalle indicazioni di quest'ultimo.

5. gli elaborati tecnici prescritti all'articolo successivo sono tassativi.

6. I professionisti sono responsabili, ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.c., della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.

A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.

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

Art. 19 - Elaborati tecnici

Gli elaborati tecnici richiesti sono i seguenti:

1. Per le nuove costruzioni

- a) Copia del parere preventivo di cui all'art. 13, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riproducente una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- f) planimetria, scala 1:200, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali (comma 15°prente articolo);
- h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- j) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume con dimostrazione del suo calcolo, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio, alle densità edilizie e agli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori, e delle finiture;
- m) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- n) una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G. e dell'eventuale piano urbanistico attuativo. In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:
 - per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.
- Con cifra si devono indicare nei disegni:
 - a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - b) altezze di muri frontali di fabbrica;
 - c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
 - d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

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

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, condizionatori, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza e di pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;

- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

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

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

La dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti.

2. Per ampliamenti e sopraelevazioni e D.I.A.

Le stesse indicazioni del precedente punto 1. dalla lettera a) alla lettera m), sia per lo stato attuale che per il progetto. Per lo stato attuale deve essere dimostrata o autocertificata la legittimità e, in caso contrario, deve essere prodotta istanza anche contestuale di sanatoria.

Per gli interventi di modesta entità è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria

Le indicazioni del precedente punto 1. per le lettere a), b), c), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), j), o), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

- a) Le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1.;
- b) per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

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

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

- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

6. Per le demolizioni

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

7. Per gli interventi diversi e le opere minori

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

8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo

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

9. Per le mostre e i depositi all'aperto

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

10. Per le varianti in corso d'opera

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

11. Per le opere interne soggette a comunicazione.

- a) Relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica

12. La relazione tecnica

La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85.

13. Il piano di sicurezza

Nei casi ove la natura e la complessità dei lavori previsti lo richieda, deve essere altresì predisposto il piano di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 14/08/1996, n°494.

14. Destinazione d'uso

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

ABITATIVE – A

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

DIREZIONALI - B

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

COMMERCIALI - C

- c.1. locali agibili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
- c.2. locali accessori: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

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

AGRICOLE - E

- e.1. se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera A);
- e.2.** se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici, si fa riferimento alle indicazioni di cui alla lettera – C);
- e.3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: si fa riferimento alle indicazioni di cui alla lettera C).

15. Quantità degli elaborati

La quantità di elaborati necessari alla struttura tecnica comunale per la corretta istruttoria della pratica è fissata in n°3 copie.

Altre copie del progetto potranno essere successivamente richieste dal responsabile del procedimento senza che questo provochi l'interruzione della procedura.

CAPO III - PROCEDURE

Art. 20 - Il procedimento di rilascio della concessione edilizia

1. E' responsabile del procedimento Amministrativo il responsabile dell'Ufficio Tecnico, che cura il ricevimento, l'istruttoria delle pratiche edilizie e l'assunzione del provvedimento finale.

2. Entro 15 giorni dal deposito al protocollo della richiesta di rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia il Responsabile del procedimento, il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

3. L'integrazione della documentazione va richiesta quando dall'esame preliminare degli atti si rilevi:

- a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 19 sono stati presentati;
- b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
- c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

4. Alla richiesta di integrazione l'interessato dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dalla notifica (salvo eventuale proroga a seguito richiesta motivata), trascorsi i quali la pratica verrà archiviata e non potrà avere seguito alcuno.

Dall'invio della documentazione decorrono nuovamente i termini prefissati dal comma 60 dell'art. 2 della Legge 23.12.96, n. 662.

5. Nella relazione istruttoria il responsabile del procedimento esprime le proprie valutazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La Commissione edilizia e il responsabile dell'Ufficio Tecnico preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia potranno dare prescrizioni di natura idrogeologica.

6. Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando:

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene i dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso.
- La regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera.

Il responsabile del procedimento può effettuare sopralluoghi e convocare il progettista per chiarimenti.

Il responsabile del procedimento, prima del rilascio della concessione, acquisisce i pareri necessari.

La verifica accerta la conformità alle previsioni urbanistiche, l'idoneità dell'opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto e comprende una valutazione di compatibilità con il contesto.

7. Il responsabile del procedimento propone quindi al presidente della Commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno, accompagnando la pratica con una propria relazione.

8. La Commissione edilizia, nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno, esprime il proprio parere.

9. Il responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione edilizia per i casi in cui:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- lo determini l'atto di indirizzo proposto della Commissione edilizia, di cui all'art. 30 del presente regolamento;
- esistano previsioni regolamentari che determinano parametri omogenei di valutazione ai quali il responsabile del procedimento riferisce la propria proposta di provvedimento (quaderno tecnico, repertorio normativo, sussidi operativi, ecc.).

10. Il responsabile del procedimento ha obbligo di trasmettere alla Commissione edilizia l'elenco degli atti per i quali ha dato applicazione ai criteri cui al precedente comma.

11. Il responsabile dell'Ufficio tecnico può disporre l'anticipato esame di una pratica quando necessario:

- per un coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza, da esplicitare nel parere;
- nei casi collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza, di cui all'art. 16 del presente regolamento;
- nei casi ove ricorra un interesse pubblico;
- nei casi previsti per Legge.

12. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico , provvede al rilascio della concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato all'8° comma del presente articolo, acquisita la proposta del responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 151 del D. Lgs. 490/99 alla Soprintendenza ai BB.AA.AA.

Entro lo stesso termine il responsabile dell'Ufficio Tecnico può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

Nel caso di accoglimento con richiesta di integrazioni si applicherà quanto previsto al comma 4 del presente articolo.

13. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico quando provvede disattendendo il parere della Commissione edilizia, è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso nella seduta successiva.

14. Se nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata la concessione edilizia, il privato può diffidare il Comune a provvedere nel termine dei successivi 15 giorni.

15. Successivamente può venire richiesto al Presidente della Giunta Regionale l'invio di un commissario ad acta.

I tempi e le modalità per diffidare il Comune ad adempiere e, in caso di ulteriore silenzio, per inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale sono descritti ai commi 5 e 6 della legge 4/12/93 n. 493, come modificata dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n. 662.

Al Comune non è impedito di provvedere, purché la determinazione venga assunta prima della nomina del Commissario.

16. I privati interessati a concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

Art. 21 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività

1. Gli interventi edilizi indicati al 2° comma dell'art. 15 possono essere eseguiti trascorsi 20 giorni dalla denuncia di inizio lavori, da formularsi su modello predisposto dal Comune.

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

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non far eseguire le trasformazioni, provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 15.

3. Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.

4. Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 22 - Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione edilizia

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti al 2° e 3° comma dell'art. 15, che non ne cessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 60 giorni dalla richiesta.

2. Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori definiti agli artt. 18 e 19 del regolamento.

3. Scaduto il termine senza che il Responsabile dell'ufficio tecnico abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori con comunicazione del loro inizio purché siano sempre rispettate le condizioni indicate al 4° comma dell'art. 79 della L.R. 61/85. Vanno richiamate in questo caso, l'elaborazione tecnica e le asseverazioni allegate alla richiesta di autorizzazione edilizia.

4. Si prescinde dal parere della Commissione Edilizia ove l'atto di indirizzo, di cui all'art. 30 del presente regolamento, abbia determinato le condizioni e i limiti urbanistico-ambientali per la corretta esecuzione delle opere indicate al 2° comma dell'art. 15.

Art. 23 - Richiesta di pareri

1. Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che

REGOLAMENTO EDILIZIO

obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o prima dell'inizio dei lavori.

2. Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri e copia degli elaborati vidimata da altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

3. Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono rilasciare nel termine di legge dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.

4. Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere con l'esclusione dei provvedimenti di cui al D. Lgs. 490/99.

5. La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.

6. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e, limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità e ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio disciplinata dall'art. 14 della legge 7.8.90, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

7. La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Vanno trasmesse agli Enti ed alle Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della Concessione edilizia.

Nella prima riunione deve essere fissato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione non superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.

Per determinare la posizione del Comune, il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'Ufficio Tecnico) acquisisce la relazione del responsabile del procedimento e il parere della Commissione Edilizia, o della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 24 - Opere ed interventi urbanistico-edilizi di competenza dello Stato o di altri Enti pubblici

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

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

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

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori e sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

3. le opere pubbliche di competenza della Provincia o di altri Enti sono soggette al rilascio della concessione edilizia.

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

Art. 25 - Opere comunali

1. Le opere pubbliche o gli interventi edilizi ed urbanistici proposti dal Comune non necessitano di concessione o di autorizzazione edilizia.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, definitivi ed esecutivi ha l'obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti al D. Lgs. 490/99.

2. Il competente ufficio comunale è comunque responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del Piano Regolatore Generale, demandando alla Commissione Edilizia o alla Commissione Edilizia Integrata, l'approfondimento degli altri profili di cui agli artt. 23 e 29

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 26 - Composizione

La Commissione edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi.

Sono membri di diritto il Sindaco, o un Assessore suo delegato, che assume la Presidenza della Commissione, e il Responsabile dell'Ufficio tecnico, o suo delegato nell'ambito dello stesso settore.

Il Consiglio Comunale nomina n°5 esperti, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di un componente eletto dalle minoranze.

1. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della Legge Regionale 31/10/94 n. 63, la Commissione è integrata da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali.

2. Limitatamente ai pareri per il rilascio delle autorizzazioni idrogeologiche può essere nominato un esperto in materia idrogeologica.

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

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

4. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendoli, un impiegato preposto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

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

Art. 27 - Durata

1. La Commissione edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata.

Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

2. Dopo la scadenza del Consiglio Comunale la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L.444/94. Operano ad ogni modo le indicazioni cui al punto 5 dell'art. 36 della legge 8.6.90, n. 142 nel caso il Consiglio Comunale fosse impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 28 - Attribuzioni

1. Il rilascio della concessione edilizia e dell'autorizzazione edilizia sono preceduti da un parere tecnico, nei limiti e per gli aspetti definiti al punto 1) dell'art. 29, formulato dalla Commissione edilizia comunale.

2. La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico, riservando attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori.

3. Qualora la Commissione edilizia ritenga necessario un approfondimento dell'esame di una pratica, può rinviare l'argomento alla seduta immediatamente successiva, senza che ciò comporti l'interruzione dei termini.

Art. 29 - Competenze

1. La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia.

2. Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:

- le varianti cosiddette "essenziali" a concessioni già rilasciate;
- le proposte di annullamento di concessioni anche tacitamente assentite;
- le determinazioni su opere abusive;
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.

3. Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:

- in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio.

4. La Commissione edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime parere obbligatorio in merito a:

- autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490 ,per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
- alla applicazione dell'indennità prevista dall'art. 164 del D. Lgs. N. 490/99.

5. Le richieste di autorizzazione edilizia e di varianti in corso d'opera che comportino modifiche non sostanziali alla sagoma, ai prospetti e alla posizione planimetrica dei fabbricati e non incidano in aumento sulla volumetria, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e che rientrino nei parametri edilizi e stereometrici, possono essere rilasciate dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale senza il preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale; purché non ricadano in zona "A" in aree soggette a vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici o monumentali.

Art. 30 - Attività di indirizzo

1. La Commissione edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento di indirizzi i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.
2. Il documento va trasmesso al Consiglio Comunale che formula, ove lo ritenga necessario, suggerimenti ed osservazioni.
3. Il documento può anche precisare i casi in cui il responsabile del procedimento può prescindere dal parere della Commissione edilizia formulando direttamente la proposta di concessione o autorizzazione edilizia.
4. Il documento di indirizzi preciserà altresì quando e in che limiti siano ammissibili audizioni di professionisti o di privati.
5. Il documento cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente, con la stessa procedura descritta al comma 2.
6. La stessa Commissione edilizia può richiedere alla Giunta Comunale di definire con apposito atto quali altri elaborati tecnici, oltre a quelli riconosciuti obbligatori dal presente regolamento, debbano essere richiesti.

Art. 31 - Regolamentazione interna

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno due giorni prima della riunione.
2. Il Responsabile dell'Ufficio preposto predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia integrata con i componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. L'ordine del giorno può essere allegato all'avviso di convocazione e pubblicato su apposito spazio , precisando il tipo di intervento edilizio e il nome del richiedente.

4. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente, di tre componenti e del Segretario.

Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame nei modi e limiti previsti nei criteri di indirizzo di cui all'art. 30.

La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e ciò risulta utile per un più approfondito esame dell'opera per la quale è stato richiesto il parere.

5. Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.

Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio Comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali, oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. Singolarmente dai componenti interessati devono essere fatte presenti le situazioni che li obbligano ad assentarsi.

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

7. Il voto contrario o della astensione dei singoli commissari va motivato e riportato a verbale.

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

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

8. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dagli intervenuti alla riunione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

9. Il Segretario della Commissione Edilizia è responsabile della trasmissione del parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro i termini definiti dall'art. 20.

TITOLO V

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 32 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia

1. L'atto di Concessione Edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

2. L'atto di concessione deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto, che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori; il termine massimo per l'inizio dei lavori è di anni uno e quello per l'ultimazione è di anni tre dal loro inizio . Il Responsabile dell'Ufficio per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione, può decidere un termine più breve; possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo;
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi secondo quanto specificato all'art. 37.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La concessione viene sempre rilasciata salvi impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

3. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene comunicato all'interessato che, dopo avere versato l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione o avere rilasciato fideiussione per le rate non ancora pagate, nel termine di 120 giorni può ritirarla.

4. Con la concessione viene restituita una copia, vidimata dal competente settore, degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

5. La comunicazione della concessione o autorizzazione rilasciata viene pubblicata all'albo pretorio e chiunque è interessato può prendere visione degli elaborati presso il settore comunale competente ed eventualmente proporre ricorso al Presidente della Provincia entro 60 giorni dalla pubblicazione.

6. La concessione legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio. Oltre tale termine la concessione decade automaticamente.

7. Se il titolare, nei termini di cui al 2° comma, lett. e) non esegue o non completa l'opera, deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora realizzata.

Art. 33 - Vincolo di pertinenza

1. L'area su cui insiste il fabbricato, comprendendo anche gli spazi a verde o a parcheggio, costituisce pertinenza urbanistica.

Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento. Ogni volume esistente o da costruire determina l'inedificabilità della superficie fondiaria ad esso corrispondente, nei limiti dell'If vigente per la zona. Per i fabbricati

esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente è quella considerata al momento del rilascio della licenza, concessione o autorizzazione edilizie.

2. Nelle ipotesi disciplinate dalla Legge Regionale 24/85, dalla L.R. 61/85 e dalla Legge 122/89, il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento deve essere trascritto.

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

Art. 34 - Voltura della concessione

1. La concessione è trasferibile a terzi che siano divenuti titolari di un diritto reale o che possono fare valere sull'immobile oggetto di intervento altro titolo abilitativo e che posseggano ove richiesto, i requisiti soggettivi previsti per il rilascio della concessione edilizia.

2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare della concessione edilizia e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferita la concessione edilizia, il settore comunale competente annota il cambio di titolarità della concessione ed assume garanzie per il versamento del contributo concessorio non ancora pagato e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.

3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza della originaria concessione o autorizzazione.

Art. 35 - Onerosità della concessione

1. La Legge Regionale ed il P.R.G. determinano la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

3. Il settore comunale competente determina il loro ammontare, ovvero dà applicazione alla convenzione, che accompagna gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata ove sono descritte le opere da realizzare, i tempi e le garanzie per la loro corretta esecuzione.

4. Il Consiglio Comunale può determinare in maniera generale le situazioni che consentono al settore competente nelle lottizzazioni e nei piani di recupero di monetizzare la superficie da destinare a servizi e relativa alle opere di urbanizzazione secondaria in quanto risulta opportuno realizzarli in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità, stabilendone l'ammontare a metro quadro.

A tale riguardo va considerato il costo dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 36 - Oneri di urbanizzazione

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

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio.

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga rateizzato in conformità alle determinazioni comunali in materia.

Il settore comunale competente ha obbligo di acquisire idonee garanzie secondo le indicazioni dell'art. 81 della L.R. 61/1985, provvedendo, nei casi di mancato versamento delle quote successive alla prima, per il recupero del credito.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Il settore comunale competente decide rispetto a richieste di Concessione Edilizia gratuita, a quelle che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione ai sensi, con gli effetti ed i contenuti di quella prevista dagli artt. 8/9 della L. 28.01.1977, n. 10.

4. Il settore competente provvede ad applicare la misura del contributo, determinata dal Consiglio Comunale per gli interventi relativi ad opere con destinazione diversa da quella residenziale, considerando la superficie utile di tutti i piani compresi quelli interrati.

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

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

Art. 37 - Costo di costruzione

1. Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni.

2. L'ufficio tecnico comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia determina , con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo .

3. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere rateizzato in conformità alle determinazioni comunali in materia.

Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

4. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza.

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale, come indicato al punto 1.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.77, n. 10 con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

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

2. Il settore comunale competente, in conformità all'art. 86 della legge regionale 61/1985 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

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

TITOLO VI

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

Art. 39 - Inizio lavori

1. Il titolare della concessione edilizia ha obbligo di comunicare al dirigente dell'ufficio tecnico l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

Con la stessa comunicazione o con nota distinta il privato, se non risultasse da precedenti atti, deve comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori (oltre alla comunicazione all'A.S.L.).

2. L'ufficio tecnico comunale può effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.

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

4. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:

- a) della documentazione dell'avvenuto deposito al Comune del progetto delle opere in cemento armato o con struttura metallica;
- b) delle autorizzazioni, pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere ;
- c) dell'eventuale richiesta formulata ai vigili del fuoco.

5. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, ciò in relazione alla responsabilità di cui all'art. 6 della legge 28/2/1985, n. 47.

REGOLAMENTO EDILIZIO

6. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile dall'esterno, un cartello di adeguate dimensioni con indicata:

- natura dell'intervento;
- nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico del responsabile della sicurezza;
- nome del titolare della concessione;
- estremi dell'atto comunale;

Una copia della concessione a edificare, della concessione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

7. L'inizio dei lavori si sostanzia:

- nel caso di nuove costruzioni con l'eventuale sbancamento del terreno interessato e l'escavo e il getto completo di parti significative delle fondazioni;
- nel caso di intervento sull'esistente con la manomissione dell'edificio;
- nel caso di opere di urbanizzazione con i movimenti di terra finalizzati alla posa di manufatti.

8. I lavori si intendono ultimati allorchè l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, la rete fognante, scale, infissi di porte e finestre, ecc.) ed è effettivamente abitabile o agibile.

9. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della autorizzazione o concessione edilizia.

10. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 40 - Conduzione del cantiere

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli e danni a persone e/o a cose, provvedendo ad attenuare rumori, polveri e molestie.

In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

5. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
6. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Gli scavi a margine degli 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 di attrito del terreno.
8. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.
9. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.
10. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con idonee armature.
11. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio o facilmente raggiungibili.
12. E' vietato calare dall'alto materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento. I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori; parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto.

13. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità il Dirigente dell'ufficio tecnico a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le Leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Sindaco su moduli forniti dal comune ed ottenere la concessione relativa.

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

2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

In caso di manomissione a garanzia del ripristino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 42 - Varianti in corso d'opera

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. Si considerano “variazioni essenziali” le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative al parametri e nei limiti proposti 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.

3. Il rilascio della nuova concessione può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel proprio atto dovrà definire.

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

5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Comune prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e autorizzate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

6. Le varianti, anche non essenziali:

- a) se relative ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 Titolo I necessitano del nulla-osta della Soprintendenza;
- b) quando interessino beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 Titolo II necessitano dell'autorizzazione di cui all'art. 151 dello stesso decreto, previo parere della Commissione edilizia integrata, nel caso di modifica dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 43 - Ultimazione lavori

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio con lettera entro il termine di vigenza della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

REGOLAMENTO EDILIZIO

2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità o agibilità sono i seguenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica e/o nel caso di strutture portanti in muratura, dichiarazione sulla loro rispondenza al D.M. 20/11/1987 da parte di tecnico abilitato;
- c) dichiarazione di conformità l'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90 rilasciata dalle imprese installatrici;
- e) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia necessario vanno inoltre allegati:

- g) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. e dichiarazione di tecnico abilitato ai sensi della L. 818/84 di conformità e di rispondenza alle norme antincendio;
- h) autorizzazione all'immissione di fumi in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- i) dichiarazione di conformità alle disposizioni di cui al D.M. 14/06/89 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche), sottoscritta da tecnico abilitato e resa in forma di autocertificazione nei modi previsti dalla Legge.

- j) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore, o atto sostitutivo nei casi previsti dalla Legge.

Art. 44 - Certificato di abitabilità/agibilità

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o attestata ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425.

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

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

2. Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e varianti.

3. Il Responsabile U.T.C. competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 43 nei 30 giorni successivi rilascia il certificato di abitabilità o agibilità, in base alle attestazioni rilasciate ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, e d entro lo stesso termine può far verificare dalla strutture comunale competente la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Se il privato non ottempera nei termini di 60 giorni la richiesta di abitabilità decade.

5. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del settore comunale competente l'abitabilità si intende attestata trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni, cui all'art. 43.

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

7. Nei successivi 180 giorni il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può disporre un'ispezione e, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti, può eventualmente dichiarare la non abitabilità/agibilità della costruzione.

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

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

10. Trasferimenti, attività diverse, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'A.S.L. che potrà fare ispezioni e accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie necessarie per la nuova attività.

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

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

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

1. Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico che, acquisiti gli eventuali pareri di Enti pubblici che si rendessero necessari e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

2. La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità, comporta l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o dagli animali e di impedire l'accesso.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo per la pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita agli artt. 20 e seguenti del presente regolamento.

TITOLO VII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 46 - Vigilanza

1. La legge attribuisce al Responsabile dell'Ufficio i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e prescrizioni formulate in sede di rilascio della concessione edilizia e le norme di sicurezza e di pubblica incolumità rispetto alle quali con propria ordinanza può determinare:

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

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si avvale degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o della struttura tecnica del Comune che ha diritto d'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 47 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di concessione;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico il nominativo del direttore dei lavori e/o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 39 prima dell'inizio dei lavori;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dall'accertamento;
- non richiede il parere preventivo della Commissione Edilizia;
- va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria o da parte della struttura (o ufficio) comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'Ufficio Tecnico emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere d), e), f), del punto 1 trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.

Art. 48 - Annullamento

1. Ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico accerti che la concessione o autorizzazione non avrebbe potuto essere rilasciata ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 47 può decidere l'annullamento dei precedenti provvedimenti.

2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, acquisito il parere della Commissione edilizia, deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.

Art. 49 - Sanzioni

1. La legge determina i casi in cui il Responsabile dell'Ufficio con ordinanza richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento .

Analogamente, il Responsabile dell'Ufficio richiede la rimessa in pristino per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che, mancando della preventiva autorizzazione, alterano la "bellezza" d'assieme o gli edifici vincolati di cui al D.Lgs. N. 490/99.

2. La determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico è preceduta dal parere della Commissione edilizia o della Commissione edilizia integrata ove interessi beni vincolati dal D.Lgs. 490/99 tranne il caso di lavori allo stato iniziale eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, destinate a opere o a spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica per i quali entro 15 giorni va decisa l'immediata demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

3. E' pure disciplinata dall'art. 92 della L.R. 61/85 la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive con il terreno di pertinenza esistendo la concreta

REGOLAMENTO EDILIZIO

possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.

4. Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della L.R. 61/1985 sono considerate di "parziale difformità" e consentono al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di applicare le sanzioni previste dall'art. 93 della L.R. 61/85.

La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comporta l'applicazione delle sanzioni previste nell'art. 94 della L.R. 61/85.

5. Nei casi contemplati al comma precedente l'integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione o autorizzazione in sanatoria. E' comunque dovuto il contributo concessorio o il suo conguaglio per gli interventi soggetti a concessione edilizia.

6. Successivamente al provvedimento definitivo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dalla ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.

7. L'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non superiori a 90 giorni, prorogabili per fatti che attengano la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti i quali sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.

8. Ove l'abuso interessi beni vincolati dal D.Lgs. 490/99 il parere della Commissione edilizia integrata deve essere reso anche ai fini della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 164 del citato D.Lgs. 490/99.

9. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nullaosta, autorizzazione o parere da Enti o altre pubbliche amministrazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico prima di concedere in sanatoria la concessione o l'autorizzazione edilizia deve acquisire, nei termini definiti dall'art. 23, la necessaria autorizzazione, nulla-osta o parere.

Art. 50 - Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, rientranti nel limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e dell'1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile del pavimento;
- forometrie di immobili non vincolati.

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

Art. 51 - Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo, alla pubblica incolumità il Sindaco, ai sensi dell'art. 38 della L. 142/1990, può ordinare l'esecuzione delle opere o degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento sindacale, autorizzano il Comune a intervenire in danno del privato.

2. L'ordinanza del Sindaco deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

Si prescinde dal parere della Commissione edilizia.

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

Il Responsabile dell'ufficio tecnico ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

Si prescinde dal parere della Commissione edilizia.

Art. 52 - Potere di deroga

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può rilasciare Concessioni Edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona, per la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica allegata con la richiesta agli atti.

2. Deve essere acquisito il parere favorevole del Consiglio Comunale con la definizione delle prescrizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o l'impianto almeno per un decennio.

3. Va comunque richiesta la messa a disposizione degli eventuali standard urbanistici rapportati al volume concesso.

4. Le deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione sono fissate nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuiti del 50% nei valori minimi;
- c) l'altezza massima degli edifici non può essere aumentata più di m. 3.50;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico nei limiti della L.R. 30.07.1996, n. 21;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado, senza aumento di volume o superfici utili.

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.R.G. il Dirigente dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio, senza aumento di volume o superfici utili.

5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale proprie della Pubblica Amministrazione ivi compresi gli alberghi termali.

Art. 53 - Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

4. Nei casi contemplati dal precedente 3° comma, il Responsabile dell'ufficio tecnico indicherà le modalità di esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

TITOLO VIII

ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Art. 54 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

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

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

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

3. Le nuove costruzioni non possono essere realizzate su terreni che siano serviti come depositi di materiali provenienti da demolizioni, di immondizie o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il suolo stesso in conformità alle disposizioni vigenti.

La verifica dell'avvenuto risanamento deve essere condotta dal locale Servizio di Igiene Pubblica, previa acquisizione della documentazione e dei pareri ritenuti necessari.

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

5. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

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

6. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di almeno 50 cm. di altezza.

Il piano del pavimento dei locali abitabili soprastante il vespaio deve essere situato almeno 15 cm. più in alto del punto più elevato della superficie dell'area esterna, rilevato alla soglia di accesso.

Art. 55 - Prevenzione degli incendi

La legge definisce i casi e le opere soggette al certificato di prevenzione incendi e ne definisce in via generale e particolare le caratteristiche tecniche (vedi allegato A al punto 4.1), si danno tuttavia alcune indicazioni:

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

Nota:

Sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.FF.:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere (esclusi i ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;

- impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
- autorimesse con più di 9 autoveicoli; per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità, è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1/2/1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- edifici con altezza superiore a 24 m.

Art. 56 – Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

5. Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere posti sulle pareti esterne se non entro appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. Il Responsabile dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
7. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
8. Il Responsabile dell'ufficio tecnico 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. 57 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
- a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
 - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1,20.

REGOLAMENTO EDILIZIO

In casi particolari possono essere consentite eccezioni ai predetti commi a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti. Va comunque garantito l'eventuale passaggio pedonale.

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

2. E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.

Può essere vietato collocare tende quando arrechino ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

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

Il Comune può disciplinare la materia con regolamento ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano un'attenzione particolare.

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

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

4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno dell'edificio.

Art. 58 - Elementi architettonici particolari.***A. CORTILE E LASTRICATO SOLARE***

I cortili e i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
- distanza minima tra pareti opposte conforme a quella fissata dalle norme igienico-sanitarie;
- nel caso di cortili posti a confine con altra proprietà devono essere soddisfatti i limiti di superficie e di distanze tra pareti supponendo costruito sui lati di confine non edificati un muro dell'altezza massima consentita per la zona;
- le aree corrispondenti alla proiezione di balconi o poggioli non vanno detratte a quella del cortile purchè la sporgenza degli stessi non superi m. 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente;
- devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
- devono essere facilmente accessibili dall'esterno;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio di diametro almeno pari alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano.
- i cortili devono avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto il perimetro;

B. CHIOSTRINA, POZZO LUCE

Le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.) nè coperture;
- l'accesso deve avvenire, di norma da locali comuni posti a livello del pavimento;
- la superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- l'area si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e di qualsiasi altra sporgenza;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di m.3,00;
- devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina;
- possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobllo;
- le chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati sono costruiti per un'altezza superiore a quella massima, si considerano delimitate da un muro avente l'altezza massima consentita.

C. PORTICO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di Concessione Edilizia.
2. La loro ampiezza misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 3,00, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml. 3,00.
3. La pavimentazione, nella scelta dei materiali e dei colori, deve rispondere alle particolari indicazioni del Comune.
4. E' a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
5. La manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spettano al proprietario.

D. COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (p. es. antenne paraboliche) sono indicate nelle norme tecniche, in abachi o in sussidi operativi.

E. COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; i pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.

F. RAMPE

Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00, la larghezza minima è di metri 4,00. I parapetti devono avere un'altezza pari a metri 1,00.

Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse.

All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno mt. 4,00.

Art. 59 – Recinzioni

Su tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 delle N.T.A. 1° comma lett. b), le recinzioni devono osservare le seguenti disposizioni:

1. nelle zone residenziali possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati ecc. e non devono superare l'altezza di m. 1,50 dal piano campagna per i confini interni, o dalla quota stradale se realizzate lungo la viabilità pubblica.
2. Sono consentite altezze superiori a m. 1,50 e fino ad un massimo di m. 2,50 per le recinzioni tra i confini di proprietà privata. In tale caso l'altezza va misurata dalla quota del terreno più basso in prossimità del confine, oppure in accordo tra i privati.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Sono altresì consentite in tutto il territorio le recinzioni aventi altezza massima superiore a m. 1,50 e fino ad un massimo di m. 2,50 lungo le strade e a confine con proprietà pubbliche e/o con aree a destinazione pubblica alle seguenti condizioni:
- le recinzioni devono essere eseguite in muratura, siepi, cancellate in metallo o comunque con materiali che esaltino la forma architettonica del manufatto, in modo da conferire allo stesso caratteristiche tipiche di particolare pregio per un corretto inserimento nel luogo. Dovrà, pertanto, essere prodotto un elaborato grafico dal quale risulti lo studio architettonico che giustifichi l'intervento il quale, oltre ad avere finalità di protezione dall'ambiente circostante e dai rumori della strada, dovrà avere connotati tali da inserirsi come elemento di arredo della viabilità e del contesto. A tale fine il progetto verrà valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale che può avvalersi anche del parere degli esperti ambientali facenti parte della Commissione Edilizia integrata.
4. Nelle zone agricole le recinzioni sono ammesse esclusivamente: a) lungo il confine di strade pubbliche o di uso pubblico alle condizioni e secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti; b) lungo i confini di aree cortilizie e di aree utilizzate per attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre, nel qual caso debbono essere di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra e con altezza massima di m 1,50 dal piano campagna, oppure costituite da siepe viva integrata da filare alberato di specie locali.
5. Per gli edifici censiti dal P.R.G. tra quelli aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona agricola ai sensi della L.R. 24/85, le recinzioni debbono essere in armonia con i caratteri dell'insediamento tutelato e non possono essere erette internamente allo stesso.
6. Lungo le strade vicinali le recinzioni debbono consentire una larghezza del piano transitabile, comprese eventuali cunette, di almeno m 4,00. Lungo i sentieri ed i percorsi ciclabili le recinzioni debbono consentire una larghezza del piano transitabile di almeno m 3,00. Lungo i corsi d'acqua le recinzioni debbono essere realizzate esclusivamente mediante siepe viva posta a distanza minima di m 4,00, o comunque alla maggiore distanza prescritta dall'ente gestore del corso d'acqua.

7. Ai fini della sicurezza della circolazione stradale: a) le recinzioni debbono rispettare la distanza dal confine stradale stabilita dal Nuovo codice della strada (D.Lgs. 285/92); b) i cancelli pedonali e carrai debbono aprirsi verso l'interno della proprietà e non presentare corpi aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico; c) i cancelli carrai debbono essere dotati di apertura automatica comandata a distanza od arretrati dalla strada di minimo m 5,00.
8. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può vietare le recinzioni, imporre l'adozione di soluzioni unitarie e, nel caso di zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale, prescrivere la sola messa a dimora di siepe viva. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può altresì consentire la realizzazione di recinzioni in deroga alle sopra stabilite norme regolamentari, sentito l'Ufficio di Polizia Locale e sentita la Commissione Edilizia integrata, nel caso di motivate richieste.
9. Deve comunque essere garantita la visuale stradale in prossimità degli incroci e delle curve per la sicurezza della viabilità.
10. Si richiama l'ultimo comma del punto 1.1.2 dell'Allegato A: "Sono vietate le recinzioni con punte aguzze per altezze inferiori al metro e 80".

Art. 60 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

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

- 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.

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

Art. 61 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

11. Il privato deve comunicare al Comune ed al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati o concessionati.

12. I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinati dal Soprintendente, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 62 – Cartelli pubblicitari

1. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali, il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari, deve ottenere il preventivo nulla-osta dell'Ente tutore del vincolo.

2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al D. Lgs 490/99, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze, senza il preventivo nulla-osta dell'Ente tutore del vincolo così come previsto dall'art. 157 del D. Lgs. 490/99.

REGOLAMENTO EDILIZIO

3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

4. All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari se non successivamente all'approvazione da parte della Commissione Edilizia Integrata Comuanle delle indicazioni circa le condizioni, limiti e dimensioni.

ALLEGATO “A”

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

REQUISITI IGIENICO-SANITARI

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

1. di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;
2. le caratteristiche degli impianti che vanno verificate in particolare per quanto attiene:
 - a) umidità e orientamento degli edifici (2.1);
 - b) qualità dell'aria (2.2);
 - c) temperatura interna (2.3);
 - d) difesa dal rumore (2.4);
 - e) illuminazione interna (2.5);

RISPONDENZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

1. Relazione di progetto

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

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si

interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

2. Relazione di collaudo

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

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

REQUISITO N°1 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE

1.0.0. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

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

A.1: soggiorno, sala da pranzo, cucina, camera da letto, ...

A.2: studio, sala di lettura, ufficio, ambulatorio, ...

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

B1: stanza da bagno, wc, corridoio, taverna, ripostiglio, lavanderia, vano scala, ecc.

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non vanno indicate definizioni poco chiare del tipo “locale a disposizione”, “sgombero”, “locale pluriuso”, ecc.

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

Tutti i nuovi locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota più elevata rispetto al suolo circostante di almeno 15 cm.

Devono inoltre essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm. 50.

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

1.1. NUOVE COSTRUZIONI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.1.1. LOCALI ABITABILI

- soggiorno.....14 mq.
- camera singola.....9 mq.
- camera per due persone14 mq.
- cucina..... 9 mq.
- Angolo cottura (da sommare al soggiorno).....4 . mq.

Il “posto di cottura” annesso al locale di soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale.

Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualora, negli edifici esistenti, non esista la possibilità di applicazione di una cappa di aspirazione, è consentito l'impiego di un elettroventilatore applicato alla parete esterna o alla finestra del locale, nel rispetto delle norme UNI-CIG.

La superficie minima degli alloggi è fissata in 40 mq.

L'altezza media (rapporto tra volume e superficie del singolo locale) non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,20 e la superficie ad essa riferita non deve superare il 40% del totale della superficie considerata.

La superficie finestrata deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio aperto.

In linea di massima, la funzione illuminante e ventilante di una apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità nel locale che non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento.

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

L'altezza media, vale a dire al rapporto fra volume totale e superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco), deve essere di m. 2,70; il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli spazi sotto e soprastanti non deve essere inferiore a m. 2,20.

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

La superficie del soppalco non deve superare, il 40% della superficie del locale.

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

1.1.2. LOCALI ACCESSORI

Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie minima di mq. 4,00, larghezza non inferiore a m. 1,50 con una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 e comunque non inferiore a mq. 0,6 direttamente comunicante con l'esterno.

Gli altri servizi igienici, oltre a quello sopra descritto, possono essere ciechi e dotati di ventilazione forzata che deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per il corretto dimensionamento della portata d'aria si rimanda all'allegata tabella del successivo punto 4.2, tratta dalla norma ASHRAE 62-1989.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno 1 ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti.

La ventilazione forzata e le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto. Derghe sono concesse solo per i secondi servizi annessi alle camere da letto.

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

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

Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza o comunque le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Nel computo della superficie finestrata il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.

Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificatamente previsti (vedi voce corrispondente).

La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m. 1,20 al netto del parapetto.

Per le altre scale la larghezza minima è di m. 0.90.

Le scale di uso comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate, di norma mediante finestre. Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione.

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

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

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

Per le scale di comunicazione con i locali accessori (escluse la stanza da bagno principale e l'autorimessa) e per le seconde scale (sono tali quelle di accesso a locali già serviti da altre scale aventi le caratteristiche sopra descritte); il diametro dell'apertura deve essere non inferiore a m. 1,20.

Nel caso di scale delimitate da pareti continue deve essere comunque previsto un corrimano ad altezza di 0,9 - 1,00 m.

Per le autorimesse , incui sono previsti soli posti auto, aventi una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- altezza non inferiore a m. 2,20;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento, con l'esclusione dei singoli garages, per i quali l'altezza minima interna è fissata in m. 2,40 e devono essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);
- assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione;
- l'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

Autorimesse con capacità di ricovero superiore a 9 posti auto sono soggette alla norme antincendio ed al parere del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco.

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

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

Per ripostigli e cantine sono ammesse altezze non inferiori a m. 2,20.

Le protezioni di finestre, balconi, terrazze, scale, ecc. devono avere una altezza minima di m. 1,00.

Nelle finestre a tutta altezza i parapetti, ai piani superiori al piano terra, devono avere un'altezza minima di m. 1,00.

Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedono la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti.

Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

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

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

Sono vietate le recinzioni con punte aguzze per altezze inferiori al metro e 80.

1.1.3. LOCALI NEI SOTTOTETTI

Per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70.

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

L'altezza minima dei locali non deve essere inferiore a m. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone (tipo A), nei corridoi e servizi igienici, ed a m. 1,80 negli altri locali accessori.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale e superfici minime.

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernari inclinati (es. tipo "velux") può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore della/e finestra/e sia ad una quota di almeno m. 2,00 dal pavimento e inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta.

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

I locali praticabili dovranno rispettare le dimensioni prescritte dall'art. 3 del Regolamento Edilizio ed essere utilizzati come ripostigli.

1.1.4. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

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

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente (a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere per

la Concessione Edilizia, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Settore Igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento).

Successivamente, a partire dal rilascio dell'abitabilità, con periodicità variabile in funzione delle caratteristiche di affidabilità dello specifico approvvigionamento, dovrà essere acquisito il giudizio di potabilità espresso dal Responsabile del Settore Igiene pubblica, ai sensi D.P.R. 236/88.

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

Si rimanda comunque anche quanto disposto dal "Requisito n°3".

1.1.5. SISTEMA FOGNARIO

Si rimanda al "Requisito n°3"

1.2. EDIFICI ESISTENTI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.2.0. DIMENSIONE DEI LOCALI

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

1.2.1. LOCALI ABITABILI

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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione, l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente .

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

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

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista portanti, non deve essere inferiore a m. 2,00 nel caso di locali abitabili, di corridoi e di servizi igienici, e a m. 1,80 per i locali accessori.

Per consentire il maggiore recupero possibile ai fini abitativi di locali esistenti, garantendo requisiti igienico-sanitari accettabili, nei locali a soffitto inclinato dovrà comunque essere dimostrata un'altezza minima di m. 2,00, in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal DM 05/07/75 per lo specifico locale; la fascia perimetrale di altezza inferiore non dovrà estendersi di norma per più di 100 cm. in modo da garantire l'effettiva fruibilità in condizioni di sicurezza ed a condizione che, nei locali abitabili, una quota (pari almeno ad 1/20 della superficie del locale) della superficie aeroilluminante sia collocata a parete, ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione all'esterno, accessibilità al serramento e suo utilizzo anche in condizioni atmosferiche avverse). In tale ipotesi l'altezza del bordo superiore della finestra non deve essere inferiore a m. 1,80.

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 12/99 è consentito il recupero a fini abitativi degli stessi alle seguenti condizioni:

- che i locali adibiti ad abitazione abbiano altezza utile media non inferiore a metri 2,40, ridotta a metri 2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni;

- che il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- che il recupero avvenga senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

L'altezza utile media dovrà essere calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi metri 1,80, per la relativa superficie utile.

Il recupero resta subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di sottotetto recuperato, salvo monetizzazione.

Nel caso di realizzazione di nuovi alloggi resta l'obbligo di reperire un postoauto, della superficie minima di mq 15,00, a servizio degli stessi.

1.2.2. SUPERFICI FINESTRATE

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

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento della stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sopraluce, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc.) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale.

In caso di cambio di utilizzo dei locali, una quota (pari ad almeno 1/20 della superficie del locale abitabile in questione) della superficie aero-illuminante deve essere a parete e collocata ad altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione orizzontale all'esterno, accessibilità al serramento per la pulizia e il suo utilizzo ai fini aeranti, anche con condizioni atmosferiche avverse (pioggia, neve, ecc.).

Per i locali accessori con tetto inclinato sono accettabili anche i soli lucernari.

I parapetti delle finestre non possono avere una misura inferiore a m. 0,85 purché la somma "altezza del parapetto + larghezza del davanzale" sia superiore a m. 1,20, in modo che il baricentro della persona cada sempre all'interno.

Le superfici vetrate, poste a quota inferiore am. 1,00 dal pavimento (p. es. portefinestre, ecc.) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

1.2.3. STANZE DA BAGNO

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

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

1.2.4. SISTEMA FOGNARIO

In caso di interventi eccedenti la straordinaria manutenzione l'impianto fognario esistente dovrà essere adeguato alle prescrizioni dello specifico regolamento comunale.

1.3. CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI

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

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minori di m.20 dalle strade, non minori di m. 50 da cisterne e prese di acqua potabile e non minori di m. 8,00 dalle stalle.

Nota:

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

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

1.4. EDIFICI CON VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Per gli edifici con valore architettonico-ambientale normati da scheda d'intervento specifica o classificati di pregio, i parametri di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3 sono tutti derogabili al fine di consentire il recupero delle testimonianze del passato.

Per cui, nel recupero di un bene storico, il parere igienico-sanitario dovrà tener conto della "valutazione complessiva" che consideri la possibilità di compensare i valori dei vari requisiti.

1.5. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DEL TERZIARIO

Si rinvia alla delibera di Giunta Regionale n. 1887 del 27/05/1997 pubblicata sul B.U.R. n. 59 del 22/07/1997, con la quale è stata approvata la revisione circolare regionale n. 38/89 che detta "criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario".

Il Decreto Legislativo 19/09/1994 n. 626 pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U. n. 265 del 12/11/1994, ha tra l'altro introdotto modifiche al D.P.R. 303/56 per quanto riguarda i requisiti strutturali degli ambienti di lavoro, che sono entrati in vigore tre mesi dopo la data di pubblicazione sulla G.U. n. 265 del 12/11/1994.

1.6. ALTRI EDIFICI

Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel DPR 19/03/1956 n. 303 e DPR 27/4/55, n. 547 e leggi di recepimento di direttive U.E., nonché alla Circ. Reg. n. 38.

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

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

- ospedali, case di cura o di assistenza, stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale quali alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

REQUISITO N°2 - BENESSERE AMBIENTALE

2.1. UMIDITÀ E ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE DEI LOCALI

2.1.1. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

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

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

2.1.2. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI

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

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

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

2.1.3. UMIDITA' RELATIVA

Gli spazi per attività principale e secondaria devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti con riferimento ad esigenza di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

2.2. QUALITA' DELL'ARIA

2.2.1. ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE

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

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

Non è consentito l'utilizzo di materiali contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Si riportano i titoli esemplificati:

sostanza	valore limite	periodo di osservazione
formaldeide	100 mcg/mc	30'

REGOLAMENTO EDILIZIO

NO ₂	150 mcg/mc	24 h
NO ₂	400 mcg/mc	1 h
O ₃	120 mcg/mc	8 h
O ₂	200 mcg/mc	1 h
SO ₂	350 mcg/mc	1 h
radon	200 Bq/mc	

Aspetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

2.2.2. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

Nota:

La sicurezza degli impianti è regolamentata dalla Legge 05/03/1990 n. 46 e successive integrazioni. In essa si prevedono specifici obblighi e responsabilità per gli installatori, i committenti e proprietari di immobili. In sede di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. della L. 127/96, deve acquisire la necessaria documentazione, fra cui la dichiarazione di conformità (artt. 9 e 11) con gli allegati prescritti.

L'art. 5 del DPR 412 del 26/8/93 precisa due fondamentali aspetti:

1. i generatori di calore devono essere collocati in appositi vani tecnici adeguati o all'esterno; quelli installati nei locali abitati possono essere solo di tipo stagno (tipo C secondo la UNI 7129).

2. Negli edifici con più unità immobiliari l'espulsione dei gas combusti all'esterno deve avvenire mediante canna fumaria sfociante sopra il manto del tetto (oltre la zona di reflusso così come indicato dalla UNI 7129) e non a parete.

Anche nei casi di mera sostituzione, gli impianti a combustione a fiamma libera per riscaldamento, o combinati, non possono essere collocati nei locali ad uso bagno o doccia e sono comunque vietati anche nelle camere da letto (per es. monolocali); i servizi igienici privi di doccia o vasca, non sono soggetti a detta limitazione.

Analoghe considerazioni valgono anche per gli impianti installati nei locali di insediamenti ad uso commerciale, uffici, studi professionali ecc...

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

Nel richiamare le norme vigenti (DPR 22/12/70 n. 1391, Circolari del Ministero degli Interni n. 68 del 25/11/69 e n. 73 del 29/09/71, Norme UNI-CIG 7129 e 7131), cui si rimanda per l'esatta definizione dei requisiti da rispettare, si ricorda che l'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture permanenti sull'esterno con sezione libera totale di almeno cmq. 6 ogni KW di potenzialità termica, con un minimo di cmq. 100, situate nella parte bassa di una parete esterna (se in alto devono essere incrementate almeno del 50%). La posizione di tali aperture deve essere scelta in modo tale da evitare possibili ostruzioni e, se praticate nei muri esterni, protette con griglie, reti metalliche ecc., poste sulla faccia esterna del muro.

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

- non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto di un tiraggio contrario provocato dalla presenza in esso sia di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione (vedi oltre).

- non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali garage, magazzini di materiali combustibili, ecc....
- sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di sezione libera totale di almeno cmq. 6 ogni KW di potenzialità termica, con un minimo di cmq. 100

Se nel locale dov'è ubicato l'apparecchio a combustione vi è un'aspirazione forzata (per es. locale cucina) dovrà essere incrementato l'afflusso d'aria, per assicurare l'efficienza degli impianti ed il buon deflusso dei prodotti della combustione.

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

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

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

2.2.3. SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

nota:

Nel ricordare che sull'argomento la competenza del medico igienista è di fatto marginale (in sostanza si limita a verificare che sia prevista la possibilità di evacuazione dei fumi e che il punto esterno di emissione non possa essere fonte di inconvenienti igienico-sanitari per il vicinato, essendo le caratteristiche costruttive ed il dimensionamento dei manufatti specifiche competenze dei progettisti).

Definizioni:

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

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

Nei limiti di cui all'art. 5 punto 9 del DPR 412/93 (abitazioni unifamiliari, edifici ad un solo piano, ...) per gli apparecchi a gas, è ammesso il collegamento diretto fra il condotto di scarico e l'atmosfera purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nelle norme UNI-CIG 7129 e 7131. Le bocche dei camini devono risultare con quota di sbocco oltre il manto del tetto ad altezza tale da oltrepassare la zona di reflusso (riferimento UNI 7129 punto 4.3.3).

Ad esempio per tetti di inclinazione di 15° - 30° devono risultare di norma più alte di almeno 1,00 - 1,20 m. sopra il manto del tetto e più alti di almeno 0,5 m. rispetto a parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 5 m.

Nel caso di camini a servizio di focolari a combustibile diverso dal gas può essere prescritta una maggiore distanza rispetto ad aperture di ventilazione o da terrazze praticabili (orientativamente 10 m.); si richiamano le norme previste dal DPR 22/12/70 n. 1391.

2.3. TEMPERATURA INTERNA

2.3.1. TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

Gli spazi chiusi devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura

dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

La progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame deve rispondere ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della legge 9/1/1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

La temperatura dell'aria interna t_i , espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale secondo quanto indicato dal D.M. 7.10.91), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18°C e 22°C. Inoltre, le temperature non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti lungo la verticale degli ambienti superiore a 3 °C tra punti posti a un'altezza di 0,1 m. e 1,1 m. (a distanza di almeno 0,6 m. dalle pareti).

Potranno essere eseguite prove in opera per la determinazione del valore della temperatura dell'aria interna.

2.3.2. TEMPERATURA SUPERFICIALE

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

La temperatura superficiale, (O_i o O_x nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relativi agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.) deve essere compresa nell'intervallo pari a ± 5 °C rispetto alla temperatura ambientale.

Devono essere inoltre rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

$O_i < 25\text{ °C}$ nei locali di soggiorno e attività domestici che;

$O_i < 28\text{ °C}$ nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18 °C e 22 °C .

2.4. DIFESA DAL RUMORE

La difesa dal rumore si basa su interventi che interessano l'ubicazione degli edifici, la distribuzione dei locali, le caratteristiche costruttive.

2.4.1. UBICAZIONE

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontane da vie destinate a traffico di attraversamento.

Quando ciò non è possibile, al fine di ridurre la captazione del rumore da traffico stradale, si dovrà valutare la disposizione degli edifici più opportuna.

In linea di massima ed in particolare per gli edifici con alloggi ad un solo affaccio è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate.

D'altra parte in edifici paralleli all'asse viario gli alloggi dotati di doppio affaccio possono contare su ambienti retrostanti più tranquilli.

2.4.2. DISTRIBUZIONE

Il criterio distributivo prevede la collocazione degli ambienti che esigono maggior tranquillità in posizione protetta rispetto alle sorgenti di rumore, siano esse strade, locali di unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, impianti tecnologici.

Se possibile sulle pareti esterne più esposte si affacceranno locali accessori o comunque locali in cui le persone, in funzione dello specifico utilizzo e del periodo di presenza di maggior rumorosità, saranno meno disturbate.

2.4.3. COSTRUZIONI

Il criterio costruttivo prevede l'impiego di materiali e di tecniche costruttive in grado di garantire requisiti di fonoisolamento adeguati al diverso utilizzo dei locali.

Nota:

La seguente tabella riporta valori di fonoisolamento in opera, desunti dalla letteratura tecnica in materia, indicati per locali abitativi in diverse situazioni urbanistiche:

zone	pareti interne*	pareti esterne		solette
		Con serramento	senza serramento	
part. tutela	40	20	30	42
residenziale	40	27	35	42
mista	40	30	38	42
industriale	40	30	40	42

* di separazione tra differenti unità immobiliari

Si sottolinea che, per consentire un'adeguata fruibilità dei locali abitabili, le strutture di separazione con altri alloggi o con vani servizi devono garantire un fonoisolamento in opera di 40dBA che sale ad almeno 50dBA qualora gli ambienti confinanti siano destinati a pubblico esercizio od altre attività rumorose.

L'isolamento acustico delle pareti esterne (parte opaca + parte trasparente) deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con lo specifico utilizzo (Leq fino a 40 dB(A) in orario diurno e Leq fino a 30 dB(A) in orario notturno - nei locali abitabili, a finestre chiuse).

Nota:

Si ricorda inoltre che la norma UNI 8204 classifica i serramenti esterni in base al potere fonoisolante di laboratorio riportando inoltre delle indicazioni sulle prestazioni da scegliere in funzione della zona di rumore e del tipo di locale.

Particolare attenzione merita l'installazione macchine e di impianti che comportano l'emissione di rumore. Si ricorda che il DPCM 1.3.91 stabilisce dei limiti differenziali in base alla zonizzazione acustica - se adottata dal Comune - o quantomeno dei limiti provvisori dipendenti dalla zonizzazione urbanistica vigente.

La norma UNI 8199 stabilisce infine dei limiti per il rumore prodotto negli ambienti da impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione.

2.5. ILLUMINAZIONE INTERNA

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo.

A tal fine tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite apertura, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Per la destinazione residenziale i livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce interna (espresso in percentuale come rapporto fra l'illuminazione media degli spazi chiusi di fruizione e dal rapporto di illuminazione $[R_i]$), conteggiato considerato la superficie finestrata in rapporto alla superficie utile netta del vano.

Con riferimento alla destinazione residenziale in nuovi edifici e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principali (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con l'esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegno ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), l'illuminazione naturale deve rispondere alla formula $m \geq 2\%$. Per gli stessi spazi deve sempre essere comunque garantita una superficie

finestrata minima pari a 1/8 della superficie di pavimento, (D.M. 5.7.1975 - art. 5), fatto salvo quanto più puntualmente riportato precedentemente.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile per vincoli oggettivi sul numero e dimensioni delle aperture (edifici vincolati e/o classificati con schede d'intervento "B"), deve comunque essere conseguito un miglioramento della situazione preesistente.

Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività o non utilizzati, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se $R_i \geq 1/10$, ridotto a 1/12 nei centri storici per gli edifici di valore Architettonico.

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Va comunque rammentato che per gli edifici con valori architettonico - ambientale, normati con scheda specifica, tali valori possono essere derogati tenendo presente l'importanza del recupero del bene storico.

REQUISITO N° 3 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICO DEI REFLUI

3.1. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE

3.1.1. ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO

L'alimentazione delle reti di distribuzione acqua deve essere realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali.

Si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali

REGOLAMENTO EDILIZIO

contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.).

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

Le vasche di accumulo, se necessarie, devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, ecc.). Per l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal decreto del ministero della Sanità n. 443 del 21.12.90(G.U. n. 24 del 29.1.91).

Aspetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

Per quanto attiene la verifica della idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili la verifica dovrà aver riguardo fra l'altro ai seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua; presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. n. 443 del 21.12.90;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

3.1.2. FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (in assenza di acquedotto pubblico o privato)

Devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesianica) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrature nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc. ...) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio esistenti nelle vicinanze (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/2/1977 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
- la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc. ...) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degassatore).

Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge n. 319/76 e successive

modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa.

Il controllo della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito eseguito a cura degli interessati con una frequenza costante (almeno annuale).

3.1.3. SMALTIMENTO DELLA ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate; le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare perdite, infiltrazioni e spandimenti, nonché contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e tali da non modificare le condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.

Ove esiste il servizio pubblico il regolamento provvede a determinare dove devono essere convogliate le acque di rifiuto. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Anche per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, delle disposizioni di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77, delle norme dettate dal P.R.E.A. e di quelle contenute nel Regolamento Comunale o Consortile del Servizio di fognatura. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo prima della confluenza nel corpo ricettore.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aspetti da controllare: corretto allontanamento e smaltimento dei reflui, infiltrazioni, spandimenti, ristagno delle acque di scarico, odori sgradevoli.

Deve essere asseverato il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo delle qualità sui materiali e componenti.

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su un'ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera). In particolare andranno controllate:

- l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature);
- le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionale ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ristagni ed impaludamenti.

Nelle aree interessate dalla costruzione di nuovi edifici, nei casi di integrale demolizione e ricostruzione di fabbricati e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedono il rifacimento della rete di smaltimento di acque bianche, per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria o, nelle zone agricole, per ogni 100 metri quadrati di superficie di pertinenza del fabbricato, deve essere previsto un metro lineare di condotta della dimensione minima di diametro da cm 100 in calcestruzzo vibrato e forato sul fondo oppure una vasca di laminazione interrata di portata equivalente. Tali manufatti dovranno essere ispezionabili.

REQUISITO N°4 - VARIE

4.1. PREVENZIONE INCENDI

Gli edifici con *altezza antincendio* superiore ai 24 m. sono soggetti al parere preventivo dei VV.FF.

Per altezza antincendio si intende l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici al livello del piano esterno più basso.

Il parere VV.FF. è richiesto, fra l'altro, anche per gli impianti di riscaldamento con potenzialità termica superiore alle 100.000 kcal/h, per le autorimesse private con più di 9 autoveicoli e per le autorimesse pubbliche.

Sono soggetti al parere preventivo del Comando Provinciale VV.FF.:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi i ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
- impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
- autorimesse con più di 9 autoveicoli. Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 01.02.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- Etc.

4.2. IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA

La ventilazione di un ambiente è di norma realizzata mediante finestratura apribile dimensionata in base alla superficie di pianta del locale, al suo volume, al numero di occupanti ed allo specifico utilizzo.

Quando la ventilazione naturale è insufficiente è necessario integrarla con un impianto di ventilazione meccanica.

Si ricorre alla ventilazione meccanica anche quando si vuole conseguire una particolare climatizzazione (ambienti condizionati) oppure si richiede di tenere sotto controllo alcuni inquinanti (camere bianche, sale operatorie, ecc.).

Si ricordano alcune definizioni:

- *impianto di aerazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, senza prevedere la filtrazione dell'aria in ingresso.
- *Impianto di ventilazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene filtrata in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.
- *Impianto di termoventilazione*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.
- *Impianto di condizionamento*: impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di temperatura, umidità relativa e purezza dell'aria.

In un ambiente si ha un'aerazione insufficiente quando:

- a) la quota finestrata è inferiore alla norma;
- b) la finestratura è collocata in modo da non consentire un omogeneo ricambio d'aria.

Nel caso di finestratura insufficiente (a) e/o collocata in modo inadeguato (b) deve essere previsto un impianto di aerazione, o meglio di ventilazione, dimensionato almeno in base al volume non

REGOLAMENTO EDILIZIO

adeguatamente ventilato dalle aperture finestrate. In ogni caso deve essere posta particolare attenzione alla collocazione delle bocchette di immissione e di ripresa.

Il sistema di ventilazione deve infatti essere progettato in modo da garantire un efficace ed omogeneo ricambio d'aria, deve tener conto della specifica situazione edilizia e considerare i requisiti di benessere termoigrometrico e di purezza dell'aria riferiti al tipo di utilizzo degli ambienti.

Il sistema di aerazione, o di ventilazione, deve essere progettato in modo da prevenire:

- l'immissione di aria di scadente qualità (le prese di aria esterna devono essere collocate in modo da escludere la possibilità di contaminazione dell'aria di reintegro: pertanto devono essere, fatte salve situazioni particolari, ad almeno 3 m. sopra il livello del suolo e lontane da emissioni inquinate);
- condensazioni e/o congelamenti;
- lo sviluppo e la crescita di microrganismi (batteri, muffe, ecc.).

ESEMPLIFICAZIONI:

classe di utilizzo	tipologia del locale	massima presenza di persone stimabile pers./100 m ²	Richiesta di aria esterna*		
			m ³ /h/pers.	m ³ /h/ m ²	m ³ /h/locale
LAVANDERIE	lavanderia commerciale	10	46.8		
	lavanderia a secco commerciale	30	54.0		
	magazzino, deposito bucato	30	64.8		
	lavanderia self-service	20	28.8		
	lavanderia a secco self-service	20	28.8		
RISTORAZIONE	sala da pranzo	70	36.0		
BAR	caffetteria, fast food, ecc.	100	36.0		
	bar, enoteca, birreria, ecc.	100	54.0		
	cucina**	20	28.8		
GARAGES	parcheggio chiuso			27.0	
AUTORIPARATORI	officine di autoriparazione			27.0	

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALBERGHI HOTEL	camera da letto				54.0
	soggiorno				54.0
	bagno				64.8
	ingresso	30	28.8		
	sala conferenze	50	36.0		
	sala riunioni	120			
	dormitori collettivi	20	28.8		
	sale da gioco (casinò)	120	54.0		
UFFICI	locali ufficio	7	36.0		
	reception (sale d'attesa)	60			
	sala C.E.D.	60	36.0		
	sala conferenze o riunioni	50	36.0		
SPAZI AD USO PUBBLICO	corridoi e disimpegni			0.0	
	toilettes		90		
	camerini e spogliatoi			9	
	stanza fumatori	70	108		
	ascensori			18	
CENTRI COMMERCIALI	piano strada e seminterrato	30		5.4	
	piani superiori	20		3.6	
	magazzini merci	15		2.7	
	spogliatoi			3.6	
	aree collettive (gallerie, ecc.)	20		3.6	
	aree di carico e scarico	10		2.7	
	Depositi merci	5		0.9	
	Sala fumatori	70	108		
NEGOZI SPECIALISTICI	Barbieri	25	28.8		
	Parrucchieri	25	46.8		
	Saloni di bellezza	20	28.8		
	Fioristi	8	28.8		
	Abbigliamento			5.4	
	Mobili			5.4	
	Ferramenta	8	28.8		
	Farmacia	8	28.8		

REGOLAMENTO EDILIZIO

	Drogheria	8	28.8		
	Vendita tessuti, maglie, ecc.	8	28.8		
	Supermarket (alimentari)	8	28.8		
	Negozi di animali domestici			18	
ATTIVITÀ	Area spettatori	150	28.8		
SPORTIVE E	Sala per competizioni (gioco)	70	46.8		
RICREATIVE	Piste di ghiaccio			9	
	Piscine (vasca e bordo)			9	
	Palestre	30	36.0		
	Sale da ballo, discoteche	100	46.8		
	Bowling	70	46.8		
TEATRI	Biglietteria	60	36		
CINEMA	Ingresso, atrio	150	36		
	Auditorio	150	28.8		
	Palco, studio	70	28.8		
TRASPORTI	Sale di attesa	100	28.8		
	Binari, piattaforme di accesso	100	28.8		
	Veicoli	150	28.8		
LABORATORI	Lavorazione carni	10	28.8		
	Studi fotografici	10	28.8		
	Camere oscure	10		9	
	Laboratori farmaceutici	20	28.8		
	Banche (camere di sicurezza)	5	28.8		
	Copisterie, stamperie			9	
SCUOLE	Aule	50	28.8		
ISTITUTI	Laboratori	30	36.0		
	Sale addestramento	30	36.0		
	Sale di musica	50	28.8		
	Biblioteca	20	28.8		
	Stanza armadietti personali			9	
	Corridoi			1.8	
	Auditorium, aula magna	150	28.8		
	Sala fumatori	70	108		

REGOLAMENTO EDILIZIO

OSPEDALI	Stanze di degenza	10	46.8		
CASE DI CURA	Sala medicazioni	20	28.8		
	Sala operatoria	20	54.0		
	Terapia intensiva	20	28.8		
	Sala autoptica			9	
	Sala terapia fisica	20	28.8		
ISTITUTI	Celle	20	36		
CARCERARI	Refettorio	100	28.8		
	Stazione di guardia	40	28.8		
ABITAZIONI	Soggiorno, camere	0.35 ricambi/ora e non meno di 27 m ³ /h/pers.			
PRIVATE	Cucina	180 m ³ /h intermittente, 43 m ³ /h continuo o finestra apribile			
	Bagno, w.c.	90 m ³ /h intermittente, 36 m ³ /h continuo o finestra apribile			

* Quantità d'aria esterna da immettere per garantire un'accettabile qualità dell'aria negli ambienti interni. Questi valori sono stati scelti per il controllo del CO₂ e degli altri inquinanti con un adeguato margine di sicurezza e tenuto conto delle variazioni personali di salute, delle variazioni dei livelli di attività e di una moderata presenza di fumatori.

** L'aria di reintegro di quella estratta dalla cappa può richiedere un maggior quantitativo d'aria di ventilazione. La somma dell'aria esterna e dell'aria proveniente dai locali adiacenti deve essere sufficiente ad assicurare un'estrazione non minore di 27 m³/h/ m²

ALLEGATO “A”

CLASSIFICAZIONE DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI, DEFINIZIONE SPECIFICA DEGLI INTERVENTI