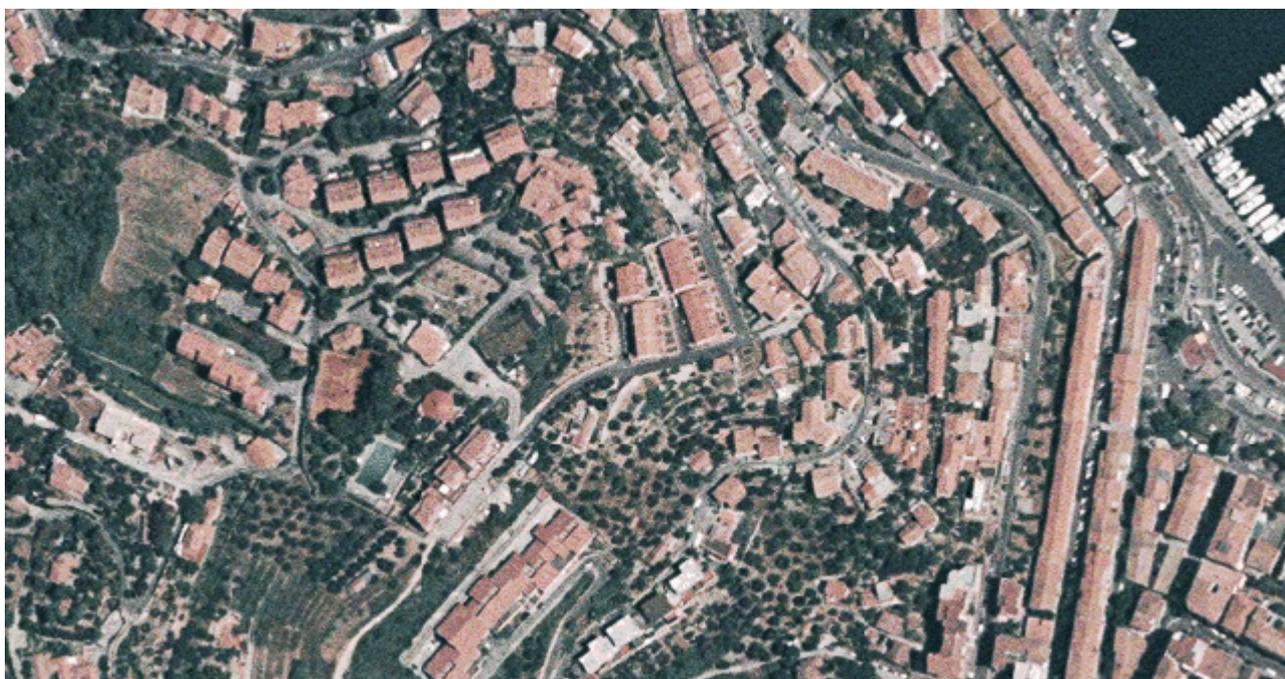




COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
Provincia di Grosseto

Regolamento Edilizio del Comune di Monte Argentario



Assessore

Massimo Castriconi

Dirigente

Augusto Donati

Elaborato a cura dell'ufficio tecnico: Arch. A. Donati - Arch. A. Sabato - Geom. L. Dinetti

INDICE

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1 Natura e finalità del regolamento	6
Art. 2 Oggetto del regolamento	6
Art. 3 Contenuti del regolamento edilizio	6
CAPITOLO II: TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	7
Art. 4 Titoli abilitativi	7
Art. 5 Interventi soggetti a permesso di costruire.....	7
Art. 6 Interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività	8
Art. 7 Attività edilizia libera	9
Art. 8 Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni.	10
Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.	10
CAPITOLO III: COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO E TUTELA PAESAGGISTICA	11
Art. 10 Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale	11
Art. 11 Commissione Comunale per il Paesaggio	11
Art. 11 bis Nomina, durata e decadenza della Commissione Comunale per il Paesaggio.....	12
Art. 11 ter Incompatibilità e decadenza	13
Art. 12 Funzionamento della Commissione.	13
Art. 13 Progetti da sottoporre al parere Commissione Comunale per il Paesaggio.....	13
Art. 14 Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica	13
Art. 15 Sanzione paesaggistica e ambientale.....	14
CAPITOLO IV: IL PROCEDIMENTO EDILIZIO E LO SPORTELLO PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA	15
Art. 16 Sportello per l'attività edilizia.....	15
Art. 17 Procedure per la presentazione delle istanze relative a permesso di costruire e relative varianti	17
Art. 18 Procedure per la presentazione delle Denunce di Inizio di Attività e relative varianti 17	
Art. 19 Validità, proroga degli atti abilitativi	18
Art. 20 Procedure di cui al D.P.R. n° 447 del 20 ottobre 1998 – Sportello Unico per le Attività Produttive.....	18
Art. 21 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto	19
Art. 22 Certificazione requisiti igienico sanitari	20
Art. 23 Opere assoggettate alla disciplina antisismica	20
Art. 24 Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di permesso di costruire	20
Art. 25 Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore	22
Art. 26 Certificato di destinazione urbanistica.....	22
Art. 27 Integrazioni documentali.....	23
Art. 28 Esame delle domande per interventi di pubblico interesse e delle varianti in c.o. ...	24
Art. 29 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	24
Art. 30 Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse	24
CAPITOLO V : CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	25
Art. 31 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale	25
Art. 32 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse del territorio	25
Art. 33 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non incidono sulle risorse del territorio	26
Art. 34 Altri tipi d'intervento	27
Art. 35 Interventi di opere pubbliche.....	28

Art. 36	Opere e strutture a carattere temporaneo.....	28
CAPITOLO VI :PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO.....		29
Art. 37	Comunicazione di avvio del procedimento.....	29
Art. 38	Intervento nel procedimento	30
Art. 39	Accordi procedurali e sostitutivi	30
Art. 40	Accesso agli atti.....	30
Art. 41	Visione dei documenti.....	30
Art. 42	Rilascio copie	31
CAPITOLO VII : DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....		32
Art. 43	Parametri urbanistici	32
Art. 44	Distanza fra fabbricati	37
Art. 45	Distanze minime dai confini	38
Art. 46	Distanze minime dalle strade.....	38
Art. 47	Rispetto dei diritti di terzi.....	39
Art. 48	Volumi tecnici	39
Art. 49	Interventi sulle logge e sui porticati	39
Art. 50	Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi	40
Art. 51	Rischio idraulico	40
Art. 52	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.....	40
Art. 53	Tolleranze di cantiere	41
CAPITOLO VIII SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI		40
.....		
Art. 54	Parcheggi privati : norme generali	42
Art. 55	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi	42
Art. 56	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89	43
Art. 57	Schermatura di posti auto all'aperto.....	43
CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI		44
Art. 58	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	44
Art. 59	Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere.....	45
Art. 60	Prescrizioni per il cantiere.....	45
Art. 61	Documenti da conservare presso il cantiere	46
Art. 62	Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	46
Art. 63	Comunicazione di avvenuta copertura	46
Art. 64	Comunicazione di ultimazione lavori	47
Art. 65	Ultimazione dei lavori e utilizzazione delle opere	47
CAPITOLO X: ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI		48
Art. 66	Certificato di agibilità.....	48
Art. 67	documenti a corredo	49
CAPITOLO XI: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....		50
Art. 68	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche50	
Art. 69	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche	50
Art. 70	Interventi soggetti	51
Art. 71	Documentazione ed elaborati tecnici	51
Art. 72	Soluzioni tecniche alternative	51
Art. 73	Dichiarazione di conformità.....	52
Art. 74	Prescrizioni e deroghe	52
CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....		53
Art. 75	Ambito di applicazione	53
Art. 76	Salubrità del terreno	53

Art. 77	Bioedilizia	53
Art. 78	Incentivi economici ed urbanistici.....	54
Art. 79	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	54
Art. 80	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.....	54
Art. 81	Riscaldamento degli edifici	54
Art. 82	Camini e canne fumarie	55
Art. 83	Apparecchi a fiamma libera	55
Art. 84	Isolamento termico degli edifici.....	55
Art. 85	Isolamento acustico degli edifici.....	56
Art. 86	Energia elettrica.....	56
Art. 87	Impianti elettrici.....	56
Art. 88	Centrali termiche	57
Art. 89	Prevenzione incendi	57
Art. 90	Rifornimento idrico.....	57
Art. 91	Requisiti relativi alla riservatezza.....	57
Art. 92	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	57
Art. 93	Impianti igienici.....	58
Art. 94	Scale	59
Art. 95	Cortili	60
Art. 96	Chiostrine	61
Art. 97	Cavedi	62
CAPITOLO XIII: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE.....		63
Art. 98	Alloggi inagibili.....	63
Art. 99	Classificazione dei locali di abitazione	63
Art. 100	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	64
Art. 101	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.....	64
Art. 102	Illuminazione dei locali di abitazione	65
Art. 103	Requisiti relativi all'aerazione.....	65
Art. 104	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	66
Art. 105	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	67
Art. 106	Soppalchi.....	68
CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO		69
Art. 107	Classificazione dei luoghi di lavoro	69
Art. 108	Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro.....	70
Art. 109	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro.....	70
Art. 110	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro	71
Art. 111	Luoghi di lavoro in edifici esistenti.....	71
Art. 112	Caratteristiche degli ambienti di lavoro	72
Art. 113	Caratteristiche degli ambienti di vendita.....	74
Art. 114	Caratteristiche degli ambienti di ufficio.....	74
Art. 115	Caratteristiche degli ambienti di servizio	75
Art. 116	Funzioni regolate da norme specifiche.....	76
CAPITOLO XV : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.....		77
Art. 117	Smaltimento dei liquami.....	77
CAPITOLO XVI : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI.....		79
Art. 118	Opere esteriori ai fabbricati.....	79
Art. 119	Muri di cinta	79
Art. 120	Recinzioni.....	79
Art. 121	Tettoie a sbalzo	79
Art. 122	Pergolati e gazebi.....	80
Art. 123	Infissi ed affissi	80

Art. 124	Numeri civici	80
Art. 125	Cartelli indicatori	80
Art. 126	Impianti tecnologici	81
CAPITOLO XVII : DISPOSIZIONI FINALI		82
Art. 127	Entrata in vigore del Regolamento.....	82
Art. 128	Abrogazioni.....	82
Art. 129	Poteri di deroga	82
Art. 130	Sanzioni.....	82
Art. 131	Aggiornamenti del Regolamento edilizio	83
Art. 132	Integrazioni	83

ALLEGATO "A"

DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI

ALLEGATO "B"

REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE E PRECARIE

CAPITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI



Art. 1 Natura e finalità del regolamento

1. In forza dell'art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in conformità all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 64 della legge regionale 1/05, è adottato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, costruttive, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.

Art. 2 Oggetto del regolamento

1. Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
2. Disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
3. Regola, inoltre, lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

Art. 3 Contenuti del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni, di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.

CAPITOLO II: TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI



Art. 4 Titoli abilitativi

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi degli articoli 77-78 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche:
 - Al rilascio del permesso di costruire di cui al successivo Art. 5
 - Alla presentazione della denuncia d'inizio attività edilizia di cui al successivo Art. 6
2. I progetti da allegare agli atti debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo d'intervento che s'intende eseguire.

Art. 5 Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio sono soggette in conformità alla vigente normativa al permesso di costruire.
2. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire
 - a) gli interventi di nuova edificazione;
 - b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato ;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

Art. 6 Interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività

1. Sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi della normativa vigente, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste da specifiche leggi, gli interventi conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al presente Regolamento, relativi a
 - a) gli interventi di cui all'articolo 5, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici, o da piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
 - b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;
 - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
 - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire.
2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne.
 - a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento esteriore;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, tali interventi comprendono altresì:

- Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici;
 - La demolizione di volumi secondari;
3. Le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.
 4. Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
 5. Sono altresì sottoposti a denuncia di inizio attività, i lavori che riguardino esclusivamente opere interne di restauro o risanamento conservativo, anche in immobili assoggettati al decreto legislativo 42/04 Titolo I, previo nulla-osta della competente Soprintendenza, da allegare alla denuncia stessa;

Art. 7 Attività edilizia libera

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
2. Non è soggetta, ad atti abilitativi edilizi, salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o nulla-osta previsti per specifici vincoli,
 - a) l'installazione di Impianti di illuminazione esterna pubblica di carattere provvisorio o permanente;
 - b) elementi di arredo urbano di superficie non superiore a 10 mq. (pensiline, paline di fermata, panchine, fioriere, orologi, scritte luminose, tabelloni comunali, ecc.), segnaletica di indicazione, insegne, targhe, e bacheche.

Ed inoltre

 - c) la demolizione di opere abusive ordinata in applicazione della legislazione vigente;
 - d) le opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale, ed insegne in applicazione al codice della strada nonché elementi a corredo, per la sicurezza stradale (previa autorizzazione del Comando di Polizia Municipale).

Art. 8 Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni.

1. Non si applicano le disposizioni degli articoli precedenti del presente regolamento per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive integrazioni e modifiche;

c) opere pubbliche del Comune, approvate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11/02/1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni hanno i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 9 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza, siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità e la mancata presentazione della domanda o della denuncia sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.

2. In tal caso entro 24 ore deve essere data comunicazione allo Sportello per l'attività edilizia della descrizione degli interventi e del nominativo, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento. Entro 30 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.

3. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

4. L'ordinanza del Sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre all'eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto d'ordinanza.

5. Restano salvi i poteri di deroga di cui all'art. 54 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO III: COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO E TUTELA PAESAGGISTICA



Art. 10 Commissioni Consultive dell'Amministrazione Comunale

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 della L.R.T. n.1/05 e successive modifiche ed integrazioni, nel Comune di Monte Argentario, la Commissione Edilizia non viene istituita e le funzioni ad essa attribuite dalla citata norma sono attribuite ad un Collegio denominato Commissione Comunale per il paesaggio.

Art. 11 Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è un organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici.
2. Partecipano alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici del servizio Urbanistica Edilizia privata designati dal Dirigente del 3° Settore responsabile del procedimento e relatori delle pratiche edilizie prese in esame dalla Commissione stessa.
3. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un dipendente del Settore designato dal Dirigente.
4. I lavori della Commissione saranno auto regolamentati in conformità delle leggi vigenti.

Art. 11 bis - Nomina, durata e decadenza della Commissione Comunale per il Paesaggio.

1. La Commissione è nominata dal Sindaco, che nella scelta dei candidati dovrà tener conto dell'alta valenza paesaggistica ed ambientale del territorio, delle sue peculiarità urbanistiche, storico-culturali, monumentali, geologiche ed agroambientali. Essa è composta da tre esperti

effettivi e tre supplenti appartenenti ad una delle seguenti categorie, assicurando possibilmente la partecipazione di entrambi i sessi:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;

c) dipendenti dello Stato e di Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenza in materia paesaggistica ed ambientale.

2. Le candidature dei tre componenti vengono acquisite tramite avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune per almeno 15 giorni.

Gli interessati dovranno presentare la propria candidatura, trasmettendo il curriculum professionale entro e non oltre la data prevista nel bando finalizzato a verificare la qualifica di esperto in materia paesaggistico-ambientale.

3. La valutazione dei curricula, volta ad accertare il possesso dei requisiti abilitanti stabiliti dal presente regolamento, sarà effettuata da una Commissione composta dal Segretario comunale, dai Responsabili dell'Area Tecnica-Urbanistica e dal Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici.

Qualora le candidature proposte non consentano di selezionare almeno sei candidati idonei, la procedura di selezione dovrà essere ripetuta dando all'avviso una maggiore pubblicità con ogni mezzo ritenuto idoneo.

4. La Commissione dura in carica tre anni e la sua durata non può superare quella del mandato elettorale amministrativo.

I componenti possono essere rinominati una sola volta, trascorsi almeno 5 anni dalla scadenza della precedente nomina.

L'accettazione comporta l'impegno espresso ad assicurare il perseguimento delle finalità previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente regolamento.

5. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente salvo diversa determinazione del Sindaco, la Commissione opera in regime di "prorogatio" fino alla nomina della nuova Commissione per un periodo massimo di 45 giorni.

6. Con deliberazione della Giunta Comunale viene fissato il compenso per ogni seduta, in forma di gettone onnicomprensivo di presenza, dovuto a ciascun commissario.

Art. 11 ter - Incompatibilità e decadenza.

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile con quella di consigliere del Comune, Assessore o Sindaco.

2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge devono esprimersi in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il Paesaggio.

3. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui al presente articolo.

4. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

5. In casi di cessazione o decadenza il Sindaco dichiarata la causa avvia il procedimento per la sostituzione dei membri. I sostituti restano in carica per il periodo di durata della Commissione stessa.
6. Per l'intera durata del mandato i componenti della Commissione comunale per il paesaggio non possono assumere incarichi inerenti progetti assoggettati al parere della Commissione medesima.
7. Qualora la Commissione tratti progetti o argomenti che comunque riguardino interessi facenti capo ad uno dei componenti membro, al coniuge, a parenti o affini sino al quarto grado, deve astenersi dall'assistere all'esame, al giudizio e all'espressione di parere allontanandosi dall'aula. Della predetta circostanza va fatta specifica espressione nel verbale.

Art. 12 Funzionamento della Commissione.

1. La Commissione si riunisce ogni qualvolta si ritenga opportuno per le esigenze del Servizio
2. Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti aventi diritto al voto.
3. La Commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
 - * parere favorevole;
 - * parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali;
 - * parere contrario.
4. Tutti i pareri, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90 e s.m.i. devono essere puntualmente motivati.
5. È valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti .
6. Il parere della Commissione per il Paesaggio è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio del permesso di costruire che è riservato esclusivamente al Dirigente del Settore, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

Art. 13 Progetti da sottoporre al parere Commissione Comunale per il Paesaggio

1. Sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni e integrazioni, ossia tutto il territorio comunale di Monte Argentario quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetti di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
2. Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescrive il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni e integrazioni, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

Art. 14 Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

1. Il Comune, esamina la domanda di autorizzazione paesaggistica redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni e integrazioni, e verifica la

conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione verificando:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
 - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Acquisito il parere della Commissione comunale per il Paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati.
 3. La comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.
 4. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 146, comma 7 del D. Lgs. 42/04 e successive modificazioni e integrazioni, la soprintendenza comunica il proprio parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta.
 5. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere della Soprintendenza, il Comune assume comunque le determinazioni in merito alla domanda d'autorizzazione.
 6. l'autorizzazione è rilasciata o negata dal Comune entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza, ovvero decorsi venti giorni dalla scadenza del termine.
 7. l'autorizzazione paesaggistica è atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Art. 15 Sanzione paesaggistica e ambientale

1. In caso di violazione delle disposizioni è comminata la sanzione paesaggistica di cui all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004.

1. CAPITOLO IV: IL PROCEDIMENTO EDILIZIO E LO SPORTELLO PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA



Art. 16 Sportello per l'attività edilizia

1. E' potere del Comune istituire uno Sportello, operante anche con l'intervento coordinato di più uffici e/o enti, il quale cura tutti i rapporti tra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della istanza per il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia.
2. **in caso di istituzione lo Sportello provvede:**
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio del permesso di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 33, 39 e 40 del decreto legislativo n. 42/2004;
 - b) alla ricezione di istanze per pareri preventivi sulla conformità urbanistica dell'intervento da realizzare, presentate ai sensi della relativa disciplina dettata con apposita determinazione dirigenziale;
 - c) allo svolgimento, anteriormente alla presentazione della singola istanza edilizia, di una pre - istruttoria con i professionisti incaricati diretta a verificare la completezza documentale e la conformità urbanistica del progetto e della relativa istanza edilizia che verrà poi presentata;
 - d) alla trasmissione, tramite posta elettronica, di tutta la corrispondenza con i professionisti incaricati, nonché, ove possibile, dei pareri degli Enti, relativamente alla singola istanza edilizia;
 - e) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante l'archivio informatico istituito, che contiene i necessari elementi normativi e consente a chiunque l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

- f) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché, delle disposizioni del presente regolamento sull'accesso;
- g) alla consegna del permesso di costruire, al deposito dei certificati di agibilità e abitabilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- h) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica del presente regolamento.
3. Ai fini della consegna del permesso di costruire o del deposito del certificato di agibilità e abitabilità, lo Sportello acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui questo non può essere sostituito da un'autocertificazione;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche come prescritto dal presente regolamento;
 - b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22 e 23 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004;
 - e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - f) gli assensi in materia di servitù viarie e portuali;
5. Nel caso di opere o interventi riguardanti immobili relativi ad attività produttive, la domanda di permesso di costruire dovrà essere presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), presso il quale potrà essere ritirato l'atto abilitativo, il quale curerà altresì gli altri incumbenti procedurali.
6. Il rilascio del titolo edilizio, tuttavia, è sempre di competenza del Dirigente del Servizio Istanze Edilizie e, sarà, dunque, onere dello Sportello dell'Edilizia trasmetterlo allo Sportello Unico Attività Produttive nei successivi 10 giorni dal rilascio.

Art. 17 Procedure per la presentazione delle istanze relative a permesso di costruire e relative varianti

1. Le istanze relative agli interventi edilizi diretti corredate dagli elaborati e dai documenti previsti devono essere presentate al protocollo generale del Comune.
2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.
3. La completezza formale della domanda del titolo abilitativo è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda risulti incompleta o non conforme al presente Regolamento Edilizio, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.
4. La commissione per il paesaggio ha facoltà di richiedere per progetti di notevole rilevanza, ulteriori approfondimenti
5. Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o dal ricevimento della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.
6. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza dei 60 giorni al proprietario o a chi ne abbia titolo. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati previsti e a queste si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni.
7. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera .
8. Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documenti e certificazioni di competenza del Comune stesso

Art.18 Procedure per la presentazione delle Denunce di Inizio di Attività e relative varianti

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare, al protocollo generale del Comune, la Denuncia di Inizio Attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché degli elaborati progettuali.
2. L'esame delle istanze si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento.
3. La completezza formale della Denuncia di Inizio Attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la stessa risulti incompleta o non conforme al presente Regolamento Edilizio, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, contestualmente alla comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento.
4. Unitamente all'integrazione richiesta, verrà comunicato dal Committente la nuova data di inizio dei lavori che non potrà essere inferiore a 20 gg. successivi dal ricevimento dei documenti in Comune.
5. Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documenti e certificazioni di competenza del Comune stesso.
6. Il Comune, qualora entro il termine dei 20 giorni riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed all'Ordine di appartenenza.

7. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati previsti dall'apposita modulistica e a queste si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.
8. La Denuncia d'Inizio Attività in variante al progetto viene effettuata nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.
9. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste dalla Denuncia di Inizio Attività originaria salvo quanto previsto dalla vigente normativa.
10. Per le varianti in corso d'opera che risultano conformi agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio, che non comportano modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari o il loro numero, che sono effettuate su immobili non sottoposti ai vincoli previsti dal D.L. n° 42/04 e successive modifiche ed integrazioni e che non riguardano interventi di restauro, sussiste l'obbligo di presentazione del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata unitamente agli elaborati previsti dall'apposita modulistica, contestualmente agli adempimenti relativi alla presentazione del certificato di conformità a lavori ultimati e, nei casi previsti, contestualmente alla dichiarazione di agibilità o abitabilità.

Art. 19 Validità, proroga degli atti abilitativi

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Art. 20 Procedure di cui al D.P.R. n° 447 del 20 ottobre 1998 – Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Le pratiche edilizie relative alle attività economiche sotto elencate sono di norma istruite dallo Sportello Unico per attività produttive:
 - a) commercio pubblici esercizi;
 - b) commercio al minuto in sede fissa su aree private;
 - c) commercio su aree pubbliche;
 - d) distribuzione carburanti;
 - e) attività artigianali e industriali;
 - f) artigianato di servizio;
 - g) taxi e autonoleggio da rimessa;
 - h) affittacamere;
 - i) alberghi, residenze turistico alberghiere, motel e villaggi albergo;
 - j) residence;
 - k) case e appartamenti per vacanze;
 - l) campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta;
 - m) agriturismo;
 - n) attività agricole.

2. Il relativo procedimento è di competenza dello Sportello Unico mentre l'adozione dei singoli provvedimenti abilitativi previsti, compresi gli accertamenti ed i controlli, è riservata alla responsabilità dei singoli Dirigenti di Servizio.
3. L'adozione di provvedimenti relativi ad atti abilitativi edilizi è di competenza del settore edilizia privata.
4. I tempi e le modalità di rilascio dell'atto abilitativo finale sono regolamentati dal D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto

1. Ad esclusione delle materie di cui al D.P.R. 447/98 ed indicate nel precedente articolo, i seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di pubbliche amministrazioni diverse dal Comune dovranno essere acquisiti a cura del richiedente:
 - a. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico, ai sensi della vigente normativa, devono conseguire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza;
 - b. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti;
 - c. Per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione del competente ufficio, prevista dalla normativa vigente, è necessaria anche ai fini dell'edificazione;
 - d. ARPAT per il parere relativo all'inquinamento acustico, elettromagnetico ed altri pareri previsti dalle vigenti leggi;
 - e. Autorizzazione Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dal Decreto Ministeriale del 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista abilitato ai sensi delle disposizioni vigenti
 - f. Nulla-osta dell'Ente proprietario della strada (o delegato) per gli interventi da realizzare nelle fasce di rispetto stradali
 - g. Dichiarazione, rilasciata da professionista abilitato, attestante la rispondenza del progetto alle previsioni del D.P.C.M. 1/3/91 e del Piano comunale di classificazione acustica di cui alla L.R. n. 89/98 e s. m. e i.
 - h. Eventuali pareri preventivi di altri enti previsti dalle vigenti leggi.
2. I seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di Servizi interni al Comune dovranno essere acquisiti a cura del responsabile del procedimento nella fase istruttoria.
 - a) per i progetti che presentino aspetti che incidano sulla circolazione e sulla sicurezza stradale sarà richiesto il parere del Servizio Polizia Municipale;
 - b) per i progetti che incidano su aree di proprietà Comunale sarà richiesto il parere della U. O. Patrimonio;
 - c) per la realizzazione di impianti fognari con fossa biologica sarà richiesto il parere della U. O. Lavori Pubblici;
 - d) nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di incidenza, le stesse dovranno essere richieste con apposite istanze al Comune che provvederanno ad attivare le specifiche procedure e a comunicare i relativi esiti.

Art. 22 Certificazione requisiti igienico sanitari

1. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico sanitari sono attribuite:
 - a) al professionista abilitato in caso di denuncia di inizio dell'attività, ovvero al responsabile del procedimento in caso di permesso, qualora il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale
 - b) All'Azienda USL competente, nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico - sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico- discrezionali.
2. Su richiesta dell'interessato o del Comune l'Azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria

Art. 23 Opere assoggettate alla disciplina antisismica

1. Tutte le costruzioni, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche, sono assoggettate alle specifiche norme tecniche di cui all'articolo 96, comma 1, della legge regionale 1/05 elaborate sulla base dei criteri generali indicati dallo stesso articolo 96, comma 2, e in funzione dei diversi gradi di sismicità.
2. Le attività edilizie dovranno essere conformi alle norme tecniche antisismiche ed i relativi progetti dovranno essere depositati presso i competenti uffici.

Art. 24 Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di permesso di costruire

1. Il soggetto cui compete il rilascio dei titoli autorizzativi è il Dirigente del Settore edilizia privata e urbanistica o su sua delega, il Funzionario Responsabile del Servizio Edilizia Privata.
2. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, il Dirigente competente, o suo delegato, decide sulle domande rilasciando o negando il permesso di costruire.
3. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
4. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso gli uffici tecnici comunali, del permesso di costruire dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri interni ed esterni secondo quanto stabilito dal Regolamento sul procedimento amministrativo.
5. Nel caso venga negato il rilascio del permesso di costruire, all'interessato verrà notificato il relativo provvedimento con la motivazione addotta.
6. Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
7. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

8. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo.
9. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art. 25 Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, dottori agronomi, geometri, periti industriali edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Il direttore di lavori, anche mediante atti separati, deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare l'accettazione dell'incarico e delle responsabilità ad essa connessa.
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui al comma precedente.
4. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - al permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività ed alle modalità esecutive ivi stabilite. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
5. che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, nel momento in cui ne è venuto a conoscenza, la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera. La Direzione lavori, nel momento in cui ne viene a conoscenza diretta o informato dagli Organi di Vigilanza, avrà l'obbligo di fornire al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario verrà segnalata al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Art. 26 Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, l'esatta ubicazione dell'area, la zona omogenea di piano, la destinazione funzionale, gli eventuali vincoli ambientali e paesistici, l'obbligo di asservimento, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.
2. Il documento di cui al comma 1 ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. Le richieste di certificazione urbanistica inerenti agli uffici comunali si svolgono prioritariamente, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

Richiesta

4. Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione, un permesso di costruire o effettuare Denuncia di Inizio Attività, può presentare domanda al Sindaco, per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.
5. Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella del titolo abilitativo.
6. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata da estratto della mappa catastale. Tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Rilascio

7. Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Ufficio Tecnico Comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici e vigenti e vincoli sovraordinati presenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera. Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli Uffici Comunali.

Art. 27 Integrazioni documentali

1. Qualora entro quindici giorni dalla presentazione della domanda del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio di attività edilizia il responsabile del procedimento ne verifichi l'incompletezza ovvero la non rispondenza formale alle disposizioni del presente regolamento, ne dà motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare entro 60 giorni le integrazioni necessarie. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni richieste non pervengano entro i termini assegnati, il Dirigente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste e conclude il procedimento.
2. Nel caso di cui al comma 1 del presente Articolo, gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per poter eseguire i lavori. Nel caso di nuova denuncia dovrà essere prodotta esclusivamente la documentazione mancante o sostitutiva, richiamando quella già presentata ancora valida.
3. Ove sia richiesto al Comune di acquisire pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del progetto, l'Ente preposto al rilascio di detti pareri, nulla osta o atti di assenso potrà richiedere, tramite lo Sportello dell'Edilizia, all'interessato le integrazioni necessarie, assegnando il termine per adempiere. La comunicazione interrompe il procedimento. Qualora le integrazioni non pervengano entro i termini assegnati, il Dirigente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste e conclude il procedimento.
4. Fatta salva l'acquisizione dei nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari alla valutazione del progetto, qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o della documentazione integrativa richiesta non pervengano i pareri necessari, si prescinde da essi.
5. Nel corso del procedimento, a seguito degli accertamenti istruttori sulle istanze di permesso di costruire pervenute, il responsabile del procedimento ovvero il responsabile del provvedimento, secondo la fase procedimentale, può chiedere all'interessato il rilascio di dichiarazioni, la rettifica di errori ed inesattezze, ovvero ordinare esibizioni documentali. La comunicazione all'interessato sospende l'iter del procedimento, che verrà riattivato qualora entro sessanta giorni dalla comunicazione pervenga o sia compiuto dall'interessato quanto richiesto. In caso di inadempienza, la richiesta sarà negata.
6. Qualora, successivamente alla scadenza del termine di venti giorni decorrenti dalla presentazione della denuncia di inizio attività, ne sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati presentati, unitamente alla relazione di asseveramento, l'autorità comunale competente invita l'interessato a regolarizzare la denuncia presentata, allegando la documentazione mancante. A tal fine assegna all'interessato un termine congruo.

7. La mancata regolarizzazione nel termine assegnato comporta l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

Art. 28 Esame delle domande per interventi di pubblico interesse e delle varianti in c.o.

1. L'esame delle domande di atti abilitativi relative ad opere di pubblico interesse e delle varianti in corso d'opera, si svolge prioritariamente, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

Art. 29 Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 10 giorni prima della data stabilita. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
3. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
4. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario della conferenza, scelto tra il personale del settore ascritto almeno alla categoria professionale C , e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimento nel caso di conferenza decisoria.

Art. 30 Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

CAPITOLO V : CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI



Art. 31 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a permesso di costruire o sottoposti a denuncia di attività sono disciplinati dagli artt. 77-78-79 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 32 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio

1. **Gli interventi di nuova edificazione** e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive e che non rientrano nella classificazione degli interventi appresso indicati;
2. **l'installazione di manufatti**, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
3. **la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria;**
4. **la realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. A tal fine si intende trasformazione permanente del suolo la realizzazione di opere che modificano le caratteristiche agronomiche del terreno, per aumentarne la portanza e lo sgrondo delle acque (massicciate, impermeabilizzazioni, ecc.) e non ne consentono l'uso agricolo;

5. **la realizzazione di depositi** di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
6. **Addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
7. **Sostituzione edilizia**, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati che non comportano aumenti di volume, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.. Si considerano sostituzione edilizia gli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connessi a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso in cui non risulti la necessità di alcun intervento sulla dotazione degli standard urbanistici, secondo le previsioni del P.R.G.
8. **Ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi sugli edifici esistenti che ne modificano la destinazione d'uso o la superficie lorda di pavimento con l'inserimento di nuove strutture orizzontali, se connessi a sostituzioni strutturali o trasformazioni tipologiche, nel caso che comporti la realizzazione o l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.

Art. 33 Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non incidono sulle risorse essenziali del territorio.

1. **Manutenzione ordinaria** - Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.). Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali. Gli interventi di manutenzione ordinaria possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti, relativamente sia ai materiali che alle modalità di esecuzione.
2. **Manutenzione straordinaria** - Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di accorpamento di unità immobiliari che non ne modifichino i caratteri distributivi e funzionali.
3. **Restauro** - Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare i caratteri architettonici dell'edificio, determinati dagli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti, come definiti all'art.), strutturali e costruttivi (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera), consentendone una destinazione d'uso compatibile e recuperandone la funzionalità, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra. Negli interventi di restauro dovranno essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità

architettonica. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, negli interventi di restauro potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in s.n.r. (o viceversa) o inserimento di superfici accessorie, e il numero delle unità immobiliari.

4. Risanamento conservativo - Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della fruibilità degli edifici col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali. Negli interventi di risanamento conservativo potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in s.n.r. (o viceversa) o inserimento di superfici accessorie, e il numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

5. Ristrutturazione edilizia - Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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.

Tali interventi comprendono altresì:

- a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni. A tal fine dovranno essere utilizzati gli stessi tipi di materiali con cui era realizzato l'edificio preesistente, adeguati tecnologicamente alle attuali forme del costruire;
- b) la demolizione di volumi secondari, come definiti all'allegato A, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, di sicurezza e accessibilità. A questo fine si intendono quali addizioni funzionali gli ampliamenti della volumetria esistente necessari all'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto, nonché gli aumenti volumetrici conseguenti alla tamponatura di elementi non chiusi.

Art. 34 Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio

1. le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
2. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
3. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
4. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
5. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
6. gli altri interventi edilizi che non rientrano nella classificazione di cui al precedente punto 1.

Art. 35 Interventi di opere pubbliche

1. Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione dovranno essere preventivamente corredati dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 36 Opere e strutture a carattere temporaneo

1. Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti normative, per l'installazione o il montaggio di opere a carattere temporaneo, il periodo indicato non potrà superare i 180 giorni nell'arco dell'anno solare.
2. Nella documentazione della pratica edilizia deve essere allegata la dichiarazione del proprietario o dell'avente titolo, che indica la data di inizio e quella della fine dello stesso e una documentazione fotografica sufficiente a verificare l'attuale stato dei luoghi.
3. Il periodo indicato è comprensivo anche di tutte le operazioni necessarie all'installazione o al montaggio di tali opere e quelle relative alla successiva rimozione e dell'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.
4. L'installazione di opere temporanee potrà essere effettuata, mediante Denuncia di Inizio Attività previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica; restano escluse dal presente articolo le opere e strutture a carattere temporaneo relative alla conduzione del cantiere in corso.

CAPITOLO VI :PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO E DIRITTO DI ACCESSO



Art. 37 Comunicazione di avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento, entro 5 giorni dall'inizio del procedimento, ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'Articolo 7, comma 1, della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La comunicazione di avvio del procedimento nei procedimenti ad istanza di parte non è obbligatoria, fatta eccezione per quei soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai destinatari diretti del provvedimento finale, che dall'adozione del provvedimento medesimo possano ricavarne un pregiudizio.
3. È parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.
4. La comunicazione deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'Articolo 8 comma 2 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni e deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: affissione dell'avviso presso le strutture organizzative e presso le sedi delle circoscrizioni, comunicati stampa e/o avvisi pubblici, l'inserimento nella rete civica e ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento a tutti gli interessati.
6. La comunicazione è differita solo nel caso in cui vi siano improrogabili esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.

7. Nel caso di omessa comunicazione per le ragioni suddette il provvedimento finale deve contenere congrua motivazione delle ragioni che hanno impedito la comunicazione dell'inizio del procedimento ai soggetti interessati.

Art. 38 Intervento nel procedimento

1. I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, hanno diritto di:
 - a) prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Articolo 24 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni e del regolamento sul diritto di accesso;
 - b) presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il responsabile del procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini indicati nella comunicazione di avvio del procedimento o in mancanza entro un termine pari a due terzi di quello fissato per la durata del procedimento, sempre che il procedimento stesso non sia già concluso. La presentazione di memorie e documenti non può comunque determinare lo spostamento del termine finale. Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria.
 - c) avanzare osservazioni, pareri e proposte, anche mediante audizioni personali il cui esito deve essere verbalizzato. Il responsabile del procedimento ha l'obbligo di valutarle motivando l'eventuale mancato accoglimento.
 - d) assistere personalmente o mediante un proprio rappresentante a sopralluoghi ed ispezioni.
2. L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante.

Art. 39 Accordi procedurali e sostitutivi

1. In accoglimento di osservazioni o proposte presentate a norma dell'Articolo precedente, il Comune può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo.

Art. 40 Accesso agli atti

1. Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti.
2. I soggetti sopra indicati esercitano il proprio diritto di accesso rivolgendosi direttamente allo Sportello dell'Edilizia.
3. Sono oggetto del diritto di accesso i documenti depositati da chiunque nel corso del procedimento. Rimangono, invece, esclusi, gli atti istruttori adottati dall'Amministrazione.

Art. 41 Visione dei documenti

1. Anteriormente all'adozione del provvedimento finale, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente del titolo abilitativo, non degli atti

istruttori. Successivamente al rilascio del permesso di costruire , chiunque può prendere visione del permesso rilasciato e dei relativi atti di progetto, del parere della Commissione del Paesaggio , degli eventuali atti di assenso, nonché degli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.

2. La visione dei documenti è gratuita. L'esame viene effettuato dall'interessato o da persona da lui incaricata in locali idonei e sotto la sorveglianza di personale addetto.
3. Salva comunque l'applicazione delle norme penali e civili, è vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o comunque alterarli in qualsiasi modo.

Art. 42 Rilascio copie

1. Il rilascio di copia di documenti amministrativi è gratuito fino alle prime quattro facciate.
2. Per le copie superiori alle quattro facciate si applicano i rimborsi del solo costo di riproduzione, secondo quanto stabilito dalla delibera di Giunta relativa ai diritti di copia, stampa, ricerca e visura.
3. Con propria deliberazione la Giunta determina periodicamente, in relazione ai costi effettivi di riproduzione dei documenti, i relativi rimborsi e fissa le modalità di pagamento anche anticipato delle somme dovute.

CAPITOLO VII : DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE



Art. 43 Parametri urbanistici

1. Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del P.R.G. e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

- 1 - St = superficie territoriale
- 2 - S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria
- 3 - S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria
- 4 - S_{mi} = Superficie minima d'intervento
- 5 - Sf = superficie fondiaria
- 6 - Sc = superficie coperta
- 7 - Sl = superficie lorda
- 8 - Su = Superficie utile
- 9 - Rc = rapporto di copertura
- 10 - Qrc = quota di riferimento convenzionale
- 11 - Hf = altezza fabbricato
- 12 - H = computo dell'altezza degli edifici esistenti
- 13 - Hp = altezza del piano
- 14 - Vf = volume del fabbricato
- 15 - Vp = volume del piano
- 16 - It = indice di fabbricabilità territoriale
- 17 - If = indice di fabbricabilità fondiaria
- 18 - Df = distanza minima fra fabbricati

2. Le definizioni delle precedenti simbologie sono le seguenti:

3. St - Superficie territoriale

Misura in mq. l'intera area nella quale si applica il piano attuativo di comparto urbanistico; comprende aree per urbanizzazione primaria e secondaria, anche se non graficizzate. Sulla St si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It

4. S1 - Superficie per opere d'urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferita ai singoli interventi.

5. S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

6. Smi - Superficie minima di intervento

S'intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto"

7. Sf - Superficie fondiaria

La superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. . Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

8. Sc - Superficie coperta

Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione massima sul piano orizzontale del fabbricato e di eventuali costruzioni accessorie.

Sono escluse da tale computo le terrazze, le logge, le pensiline a sbalzo.

In caso di edifici a destinazione produttiva sono escluse da tale computo le tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta.

9. SI = Superficie lorda

E' la somma delle superfici coperte di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, locali di servizio, scale interne) con esclusione di:

- porticati e logge aperti almeno su due lati con una profondità non superiore a mt. 2,50 lordi, calcolati al filo esterno del pilastro e comunque non superiori al 30% della superficie coperta della struttura;
- balconi porticati e logge chiusi su tre lati di profondità non superiore a mt. 2,00 lordi;
- pensiline a sbalzo con sporgenze non superiori a mt. 3.00 e fino ad una superficie massima di mq. 30 per ogni unità abitativa.
- locali o parti di edificio strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, vani ascensori , locali caldaia e autoclave, vani alloggiamento tubazione di scarico fumi, contatori o altro) e comunque le parti di edificio che rientrano nella definizione di volumi tecnici;
- i locali interrati e seminterrati come definiti dal successivo art. 100

10. Su - Superficie Utile (Su)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.) così come definito dal D.M. 10 maggio 1977.

11. Rc - Rapporto copertura

Misura il rapporto tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza (Sc/Sf).

12. Qrc - Quota riferimento convenzionale

La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra. La stessa deve essere assunta:

- a) alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;
- b) alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici a destinazione produttiva su terreni in pendenza, in zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

13. Hf - Altezza del fabbricato

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :

in alto : la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);

in basso : la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.

Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota del precedente comma 1 del presente articolo.

14. H - Computo dell'altezza degli edifici esistenti

Nel caso di interventi su edifici esistenti diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione l'indice Hf (altezza del fabbricato) si applica o si computa nella maniera seguente:

- in caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio: come per la nuova edificazione;
- in caso di demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio: la quota d'imposta dei solai ricostruiti deve essere posta alla stessa quota di quelli esistenti nella parte non demolita, salvo che per questo non si applica la possibilità di intervento di cui alla successiva lettera c);
- in caso di interventi di ristrutturazione che prevedano lo svuotamento interno dell'edificio, il parametro Hf va computato come per le nuove edificazioni, salvo per l'intervento di ristrutturazione ove non sia imposta la conservazione delle preesistenti aperture delle facciate;
- in caso di ampliamenti contigui senza sopraelevazione: ci si comporterà come per la nuova edificazione, qualora il nuovo corpo di fabbrica abbia caratteristiche architettoniche, planovolumetriche e funzionali distinte dall'esistente o qualora nel fabbricato esistente siano possibili interventi di cui alla precedente lettera

qualora il fabbricato risultasse da un'operazione complessiva di ampliamento dove deve costituire unità organica sotto il profilo architettonico, planovolumetrico e funzionale, la quota d'imposta dei nuovi solai dovrà essere la stessa di quelli esistenti;
nel caso di ampliamento con sopraelevazione: i nuovi piani sopra quelli esistenti potranno essere realizzati secondo il computo delle altezze di piano e di fabbricato, tenendo altresì conto dei disposti di cui alla lettera c) del presente articolo.

In ogni caso per i fabbricati esistenti non soggetti alle ipotesi di cui alle lettere precedenti, il numero dei piani ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato H_f è convenzionalmente assunto come il numero dei piani esistenti fuori terra, qualunque ne sia l'altezza effettiva e la Q_{rc} del piano di calpestio del solaio del piano terra.

Qualunque sia l'altezza dei fabbricati esistenti rispetto a quella prevista di zona, eventuali nuovi volumi in ampliamento e/o sopraelevazione non potranno superare in altezza la misura lineare, espressa in ml., corrispondente a quella che risulta dalla sommatoria delle singole altezze dei piani fuori terra esistenti.

15. H_p - Altezza del piano

Ai fini della misurazione dell'altezza del piano di uso abitativo o destinate ad altre attività, l'altezza dei singoli piani fuori terra, è intesa come la somma fra l'altezza netta del piano e quella del solaio sovrastante assunto nella misura convenzionale pari a cm. 30.

16. V_f - Volume del fabbricato

Misura in mc. la sommatoria dei volumi dei singoli piani.

17. V_p - Volume del piano

Misura in mc. il prodotto dell'altezza del piano, così come è definita al punto 15, per la superficie lorda del piano, così come definita al punto 9, con la esclusione del computo dei volumi seguenti:

- quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
- quello relativo ai volumi tecnici;
- quello dei portici, gallerie e pilotis se destinati ad uso pubblico
- quelli, in presenza di copertura a falde inclinate diritte o curve, degli eventuali locali praticabili ricavati sotto tetto, con caratteristiche inferiori alle seguenti:
- altezza media interna ml. 1,10;
- altezza lato parete esterna ml. 0,40 (misurata all'interno del vano).
- quelli, in presenza di coperture a falde inclinate o a volte, dei locali ad uso commerciale o produttivo, aventi soluzioni di continuità con il piano costituente copertura, o anche quando controsoffittate per ragioni di isolamento o di norme igienico-sanitarie.

18. I_t - Indice di fabbricabilità territoriale

Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq) $I_t = V/St$.

19. I_f - Indice di fabbricabilità fondiaria

Indica in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq) $I_f = V/S_f$.

20. D_f - Distanza minima tra fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, e l'edificio prospiciente.

Art. 44 Distanza fra fabbricati

1. Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, fermo restando le norme del Codice Civile, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa quanto segue:
 - nelle zone omogenee A-B, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni superfetative di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale; fanno eccezione le eventuali diverse indicazioni contenute nelle zone A dei centri storici
 - per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente punto 1 o alle disposizioni del D.M. n. 1444/1968, quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;
2. Il rispetto delle distanze di 10 mt. tra pareti finestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:
 - a) per pareti antistanti, appartenenti allo stesso edificio;
 - b) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
 - c) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
 - d) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - e) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
 - f) ai manufatti completamente interrati;
 - g) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
 - h) ai volumi tecnici;
 - i) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.
 - j) quando il manufatto antistante sia un box, od una semplice tettoia aperta o porticato aperto, o comunque qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, ad un solo piano, destinato a garage o ripostiglio, o quando l'oggetto sia una pertinenza del fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà;
 - k) nel caso di realizzazione di adeguamento dei servizi igienici di edifici esistenti;
 - l) nel caso di pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10,00 da edifici fronteggianti è consentita l'apertura di ulteriori finestre su dette pareti;
 - m) balconi a sbalzo non superiore a mt.1,20
3. Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili
4. Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.
5. Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli articoli 900 e seguenti del Codice Civile. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici antistanti. In tal caso

dovrà essere prodotta la convenzione tra i confinanti registrata e trascritta nei registri immobiliari.

Art. 45 Distanze minime dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.
2. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade. Le eventuali prescrizioni del P.R.G. in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano pertanto nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.
3. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. dello strumento urbanistico .

Art. 46 Distanze minime dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e il nastro stradale.
2. **Minima distanza dalle strade** I valori della distanza minima degli edifici dalle strade dovranno essere comunque conformi alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).
3. Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di P.R.G.
4. In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici .
5. **Modalità di misurazione della distanza dai confini** La distanza minima dai confini si intende soddisfatta quando in nessun punto dell'edificio il rettangolo costruito sulla base di ciascuna parete e di altezza pari alla distanza minima prescritta intersechi il confine di proprietà. Nel rispetto della finalità ultima ,può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
6. **Costruzioni in aderenza al confine** Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del P.R.G., detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso :

- di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso Comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo. In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto

Art. 47 Rispetto dei diritti di terzi

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 48 Volumi tecnici

1. Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (come da circolare ministeriale n. 31.01.1973 n.2474:
 - le cabine elettriche ed i locali caldaia,
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere,
 - lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel Comune,
 - i serbatoi idrici,
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
 - i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
 - le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - gli impianti tecnologici in genere,
 - tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
3. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Art. 49 Interventi sulle logge e sui porticati

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti e non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.
2. Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto

della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di S.U.L. l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

Art. 50 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi

1. Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.
2. Qualora la richiesta del permesso di costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il titolo abilitativo viene rilasciato a titolo gratuito.
3. Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale titolo abilitativo viene rilasciato a titolo oneroso.

Art. 51 Rischio idraulico

1. Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento.
2. Dette prescrizioni e vincoli operano nei confronti di tutti gli interventi, sia pubblici sia privati, i quali comportino :
 - a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
 - b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme e simili, con esclusione delle vasche per acquicoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
 - c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private (e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).
3. Dette prescrizioni e vincoli non si applicano alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 52 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.
2. Le disposizioni di cui al citato art. 4 comma 10, si applicano anche nel caso d'interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

Art. 53 Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

per le misure inferiori o uguali a mt. 5	:	1,00%
per le misure da mt. 5 e fino a mt. 15	:	0,50%
per le misure superiori a mt. 15	:	0.20%.

2. La tolleranza non dovrà superare complessivamente il limite massimo di cm. 15
3. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI



Art. 54 Parcheggi privati : norme generali

1. Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

Art. 55 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

1. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito del presente Regolamento.
2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
3. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche simili - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure :

- per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore ad una pianta di alto fusto ogni 80 mq.;
- per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

Art. 56 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89

1. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89 , è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
2. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante che il sito scelto per la realizzazione dell'opera consente il completo interrimento della struttura, e che il fabbricato , di cui il parcheggio costituirà pertinenza, con atto d'obbligo, è privo di aree di parcheggio, quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del permesso di costruire (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Art. 57 Schermatura di posti auto all'aperto

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali pergole, pensiline, grigliati e simili. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della S.U. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :
 - a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
 - b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
 - c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
 - d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
 - e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;
2. Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI



Art. 58 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il titolare del titolo abilitativo deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui all'art. 5 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata.
2. Se non già specificato nella richiesta del titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
3. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :

le opere in corso di realizzazione;
la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
il nominativo del progettista;
il nominativo del direttore dei lavori;
il nominativo dell'esecutore dei lavori.

il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ;
il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

4. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.
5. Gli obblighi di cui ai commi precedenti sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di concessione e sono soggette al deposito di D.I.A.
6. Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel permesso di costruire, a richiesta del soggetto di cui all'art.5, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

Art. 59 Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere

1. Ad avvenuto rilascio dell'atto autorizzativo, ovvero decorsi i termini per l'efficacia della D.I.A., saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale direttore dei lavori e con l'apporto, ove occorra, dei Servizi Comunali competenti.

Art. 60 Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 61 Documenti da conservare presso il cantiere

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
 - a) permesso di costruire e relativi elaborati di progetto;
 - b) denuncia depositata presso l'URTAT per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corre data dal relativo progetto strutturale;
 - c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove s'interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.lg. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Art. 62 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette ad atti autorizzativi o abilitanti, sia nel caso che non sia necessaria alcun atto, deve essere fatta apposita domanda al Dirigente dell'Ufficio Comunale competente.
2. La domanda deve contenere le generalità, la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale.
3. La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei competenti Uffici Comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto alle diverse problematiche (traffico etc.).
4. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Dirigente dell'Ufficio Comunale competente, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato che verrà restituita entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

Art. 63 Comunicazione di avvenuta copertura

1. In tutti i casi in cui i lavori riguardino opere rientranti tra quelle di cui all'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti), è fatto obbligo al direttore dei lavori di comunicare l'avvenuta copertura dell'edificio.
2. Ai sensi dell'art. 2, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425, detta comunicazione deve essere indirizzata anche al URTAT ed al collaudatore.
3. Gli obblighi di cui ai commi precedenti non sussistono qualora le opere, seppur riconducibili nel novero di quelle di cui all'art. 220 del R.D. 1265/34, non prevedano la realizzazione di nuove coperture o il rifacimento di quelle esistenti.

Art. 64 Comunicazione di ultimazione lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario.
2. Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o permesso di costruire.
3. Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 65 Ultimazione dei lavori e utilizzazione delle opere

1. Il collaudatore e il direttore dei lavori provvedono, ciascuno per la parte di propria competenza, a redigere la relazione sulle strutture ultimate, ed a rilasciare il relativo certificato di rispondenza, nonché quello di collaudo.
2. Tali atti attestano la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche, ed alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica di cui alla parte II, capo II, del DPR 380/2001.
3. Il Titolare dell'atto abilitativo, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 20 giorni dalla data di fine lavori; in mancanza della citata comunicazione saranno applicate le relative sanzioni, nel caso i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, sarà necessaria ulteriore istanza per le esecuzioni delle opere.

CAPITOLO X: ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI



Art. 66 Certificato di conformità- certificato di abitabilità o agibilità

1. Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo e nelle varianti ad esso
2. Il certificato assolve alla funzione di attestare "la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la vigente normativa" Ai fini del rilascio del certificato assumono pertanto rilievo tutti gli aspetti (sicurezza, igiene e sanità, risparmio energetico), che concorrono a rendere utilizzabile l'opera.
3. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a) a seguito dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) a seguito dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
4. L'abitabilità o l'agibilità decorre dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.
5. La richiesta, corredata di tutta la documentazione prescritta, deve essere inoltrata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

6. La mancata presentazione della domanda nel termine stabilito comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro. Ai fini dell'applicazione della sanzione è necessario e sufficiente il semplice decorso di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura.
7. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. n. 48 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 303/1956 e dall'art. n. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 447/1998.
8. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui sopra, il Comune, tramite la Asl, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

Art. 67 Documenti a corredo

1. La domanda intesa al rilascio del certificato deve essere corredata della seguente documentazione:
 - a. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico, successivamente al ricevimento, dovrà provvedere a trasmettere al catasto;
 - b. dichiarazione, debitamente sottoscritta, con la quale il privato attesta che l'opera è conforme a quella prevista nel progetto approvato o presentato con la denuncia di inizio attività, che i muri si sono prosciugati e che gli ambienti sono salubri. La dichiarazione proviene dallo stesso richiedente e quindi dal titolare del permesso di costruire ovvero dal presentatore della denuncia, dai loro successori o aventi causa (e non più dal direttore dei lavori come in precedenza);
 - c. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici a uso civile alle prescrizioni in materia di sicurezza degli impianti ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove richiesto dalla normativa, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.;
 - d. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli edifici a uso civile alla normativa in materia di contenimento di consumo di energia negli edifici a uso civile ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove richiesto dalla normativa, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti;
 - e. nel caso della realizzazione delle opere in cemento armato, normale e precompresso e a struttura metallica, il richiedente dovrà altresì allegare alla richiesta una copia del certificato di collaudo statico.

CAPITOLO XI: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE



Art. 68 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo sia a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche sia private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 69 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare:
 - a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
 - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive

modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.

- c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e successive modifiche ed integrazioni e Del. C.R. 03.11.1993 nr. 417:
- d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.
- e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

Art. 70 Interventi soggetti

1. Le norme indicate al precedente art. trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:
 - a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
 - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
 - c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 71 Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
2. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
3. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Art. 72 Soluzioni tecniche alternative

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione.
2. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Art. 73 Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art. 74 Prescrizioni e deroghe

1. Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91 e successive modifiche ed integrazioni, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il soggetto di cui all'art.5 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104 e successive modifiche ed integrazioni) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi della L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni
4. Le prescrizioni di cui sopra sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio dell'atto abilitativo, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI



Art. 75 Ambito di applicazione

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 76 Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Art. 77 Bioedilizia

1. In tutti gli interventi di qualsiasi natura disciplinati dal presente Regolamento Edilizio debbono essere impiegati materiali e tecnologie sani, tali da non indurre effetti globalmente dannosi per esseri viventi, ambiente, compatibilità tra materiali.
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'utilizzo di materiali 'sani' secondo le norme tecniche BioediliziaItalia.

Art. 78 Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune può applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70 per cento.
2. Inoltre agli interventi di edilizia sostenibile, il Comune applica incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante la previsione negli strumenti urbanistici di un incremento fino al 10 per cento della superficie utile ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
3. Lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati e comunque superiore ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità.

Art. 79 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Tali prescrizioni si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

Art. 80 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
2. Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno sia su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aeree sottostanti i solai.
3. Nel caso in cui l'aerazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.
4. Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 81 Riscaldamento degli edifici

Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).
4. Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento - Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo. Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 82 Camini e canne fumarie

Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione In linea generale

1. lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.
2. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 e successive modifiche ed integrazioni nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.
3. Impianti alimentati a combustibile gassoso Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.
4. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini.
5. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.
6. Condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.
7. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

Art. 83 Apparecchi a fiamma libera

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/92.

Art. 84 Isolamento termico degli edifici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla e successive modifiche ed integrazioni 10/91 ed al D.P.R. 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato

presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 85 Isolamento acustico degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.
3. Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
 - i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
 - i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 86 Energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
2. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

Art. 87 Impianti elettrici

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 88 Centrali termiche

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 89 Prevenzione incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali .
3. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia .
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 90 Rifornamento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.
4. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

Art. 91 Requisiti relativi alla riservatezza.

1. Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso Comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a ml. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

Art. 92 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Requisiti dei parapetti e delle finestre - Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque

la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti occidentali.

Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

3. Requisiti degli spazi comuni di collegamento - Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani antistanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale Comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Gli spazi privati di uso Comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

4. Altri requisiti - Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 93 Impianti igienici

1. I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile e dotato obbligatoriamente del doppio pulsante alla cassetta del WC.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
7. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.
8. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 94 Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
4. In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
5. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
 - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
 - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di confermazione tale da risultare in attraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
 - Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
 - Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
 - Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aerati ed illuminati direttamente.

1. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - larghezza non inferiore a ml. 0,75;
 - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).
2. Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

Art. 95 Cortili

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
 - b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).
3. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni: la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00;
4. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continua di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali d'abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti d'ufficio, ecc.)
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa d'insalubrità.
6. L'espulsione nei cortili d'aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
 - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente sopra stante.
- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

Art. 96 Chiostrine

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
 - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
 - b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
4. Le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione.
5. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).
6. **Spazi scoperti classificabili solo in parte come chiostrine.**
 Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.
7. **Apertura di finestre ed immissioni di aria nelle chiostrine.**
 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile

regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili .

Art. 97 Cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.
3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

CAPITOLO XIII: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE



Art. 98 Alloggi inagibili

Un alloggio è da ritenersi inagibile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti; quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Dirigente/ o Responsabile del servizio e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e relativo certificato di agibilità.

Art. 99 Classificazione dei locali di abitazione

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. **Locali abitabili** Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.
I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
3. **Locali di abitazione permanente.** Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:
 - a) camere da letto;
 - b) soggiorni e sale da pranzo;

- c) cucine abitabili;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

4. Locali di abitazione non permanente. Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- a) spazi di cottura
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

5. Locali non abitabili - Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedii e simili).

Art. 100 Locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.
2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 101 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra. Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:
 - a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezionabile;
 - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
 - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

Art. 102 Illuminazione dei locali di abitazione

1. Requisiti illuminotecnici generali - Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.
3. Illuminazione dei locali di abitazione permanente - Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
4. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
5. Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.
6. Le finestrature dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
7. Illuminazione dei locali di abitazione non permanente - Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
8. Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti - Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
9. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

Art. 103 Requisiti relativi all'aereazione

1. Requisiti di aereazione generali - Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aereazione dei locali.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aereazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
3. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
4. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aereati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

5. **Aereazione dei locali di abitazione permanente** - Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta.
6. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.
7. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aereazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)
8. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aereazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aereazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.
9. **Aereazione dei locali di abitazione non permanente** - Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.
10. Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.
11. Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone il ricambio.
12. Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
13. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporta peggioramento della situazione preesistente.
14. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.
15. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima è elevata a mq. 50.

Art. 104 Altezza dei locali ad uso residenziale

1. **Modalità di misura dell'altezza libera di un locale** - Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o sopra dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
2. **Altezza dei locali di abitazione permanente** - L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.
3. **Altezza dei locali di abitazione non permanente** - L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.

Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti - Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

Art. 105 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

1. Modalità di misura della superficie di un locale - Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

2. Dimensionamento degli alloggi - Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

3. Dimensionamento degli singoli vani - Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

E' inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

- a) La superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- b) siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

4. Servizi igienici - La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.

Art. 106 Soppalchi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente e debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.
5. Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
6. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.
7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO



Art. 107 **Classificazione dei luoghi di lavoro**

1. I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. **Ambienti di lavoro** - Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
3. **Ambienti di vendita** - Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
4. **Ambienti di ufficio** - Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
 - a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
 - b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
5. **Ambienti di supporto** - Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :
 - a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso Comune;
 - b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
 - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
6. **Ambienti di servizio** - Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
 - a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;

- b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
 - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;
- 7. Ambienti non agibili** - Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, ripostigli e simili.

Art. 108 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro

1. **Aerazione naturale** - Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.
2. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
3. La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
4. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.
5. **Aerazione trattata idoneamente** - Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.
6. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
7. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
8. Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

Art. 109 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro

1. **Illuminazione naturale** - Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
2. La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
 1. Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili. Di norma le superfici illuminate deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
 2. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :
 - a) **Aperture a parete.**
La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse

nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

3. **Illuminazione artificiale** farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.
4. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.
5. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.
6. Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.
7. **Illuminazione degli spazi comuni** - In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

Art. 110 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:
 - lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
 - wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

Art. 111 Luoghi di lavoro in edifici esistenti

1. Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

3. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

Art. 112 Caratteristiche degli ambienti di lavoro

1. **Dimensioni degli ambienti di lavoro** - Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art.6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.
2. Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.
3. La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.
4. Posizione degli ambienti di lavoro rispetto al terreno circostante
5. Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.
6. Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a ml. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri :
 - a) le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestare su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
 - b) le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.
7. I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati.
8. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto al comma precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.
9. **Aerazione degli ambienti di lavoro** - Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.
10. Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :
 - 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;

- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 62,50.
11. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati.
12. E' ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.
- 13. Illuminazione degli ambienti di lavoro** - Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale. Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a :
- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
 - 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
 - 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.
14. Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.
15. Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :
- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
 - almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
16. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale. Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.
17. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte.
- 18. Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro** - I soppalchi, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :
- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
 - b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
 - c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
 - d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.
19. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni. I parapetti, le

protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

20. Sui sopralchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg/mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

Art. 113 Caratteristiche degli ambienti di vendita

1. **Dimensioni degli ambienti di vendita** - Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
 - ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
 - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.
2. **Aereazione degli ambienti di vendita** - Gli ambienti di vendita devono usufruire di aereazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aereazione naturale diretta, le aperture di aereazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro. Nel caso di aereazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
3. **Illuminazione degli ambienti di vendita** - Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

Art. 114 Caratteristiche degli ambienti di ufficio

1. **Dimensioni degli ambienti di ufficio** - Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.
1. Posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante
2. Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro
3. Aerazione ed illuminazione degli ambienti di ufficio
4. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aereazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.
5. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :
 - a) l'aereazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
 - b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.
6. Anche quando integrate dagli impianti di aereazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aereazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :
 - a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti
 - b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti, con un minimo assoluto di mq. 6,25

7. Soppalchi adibiti ad ambienti di ufficio- I soppalchi, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita .

Art. 115 Caratteristiche degli ambienti di servizio

1. Dimensioni degli ambienti di servizio - Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
2. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
3. La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
4. I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :
 - a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
 - b) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
 - c) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
5. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.
6. Posizione degli ambienti di servizio rispetto al terreno circostante
7. Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.
8. Aerazione ed illuminazione degli ambienti di servizio - Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.
9. I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrate non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestrate o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:
 - a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
 - b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.
10. Gli spogliati, sia che siano dotati di aperture di aereazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;
11. In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.
12. Soppalchi adibiti ad ambienti di servizio - I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita .E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

Art. 116 Funzioni regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
2. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

CAPITOLO XV : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI



Art. 117 Smaltimento dei liquami

1. Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.
2. Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o in analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche.
3. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze.
4. Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.
5. Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'ufficio comunale competente o dalla società che gestisce il servizio. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da una planimetria di zona con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.
6. Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi

alternativi alla fognatura pubblica dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter agevolmente essere superati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena possibile.

7. Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate (con particolare riferimento all'uso e alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive dell'impianto primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico.
8. Nel caso di adozione di fosse settiche, fosse imhoff, fosse biologiche e pozzi assorbenti, gli impianti dovranno essere dimensionati secondo la normativa vigente riportando il tutto in un progetto che dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, del sistema di smaltimento, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta.

CAPITOLO XVI : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI



Art. 118 Opere esteriori ai fabbricati

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nei centri storici.

Art. 119 Muri di cinta

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Art. 120 Recinzioni

1. Le recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 1,50. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione per il Paesaggio.

Art. 121 Tettoie e terrazze a sbalzo

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede.

2. Per le tettoie, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50.
3. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
4. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede.
5. Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane.
6. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 122 Pergolati e gazebi

1. Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi pergolati e gazebi.
2. I pergolati devono essere realizzati esclusivamente in struttura lignea e copertura con vegetazione rampicante; è vietata qualsiasi nuova pavimentazione impermeabile delle aree sottostanti i pergolati.
3. I gazebo, di pertinenza di soli edifici a carattere residenziale, saranno costituiti da una struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, la copertura potrà essere eseguita con vegetazione rampicante, tela, cannicci, o altre essenze vegetali della tradizione locale, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 15,00.
4. Non è ammessa la installazione di più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Art. 123 Infissi ed affissi

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Art. 124 Numeri civici

1. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.
2. Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

Art. 125 Cartelli indicatori

1. E' riservato al Comune, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 126 Impianti tecnologici

1. Tutte le canalizzazioni dei servizi alle unità immobiliari devono essere realizzate sottotraccia o in cavedi incassati nella muratura appositamente predisposti realizzati a norma di legge. Le tubazioni per il gas metano o GPL, qualora le normative tecniche non ne consentano la realizzazione come sopra previste, potranno essere installate in facciata cercando di limitare al massimo l'impatto visivo del condotto (seguendo in altre parole il percorso di canali di gronda e discendenti esistenti, angoli interni delle facciate, cornici, sporgenze o rientranze ecc. e comunque per lo sviluppo più breve possibile).
2. Negli edifici plurifamiliari le condotte di alimentazione dovranno essere realizzate in maniera che ciascuna colonna montante serva per più unità immobiliari, i sistemi di misurazione dovranno essere posti all'interno dell'unità immobiliare asservita (logge, balconi, terrazze e simili) sempre nel rispetto della normativa tecnica di settore. Qualora le condizioni degli edifici non permettano detta predisposizione, l'azienda erogatrice del servizio deve darne tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico comunale, il quale, a seguito di sopralluogo congiunto, darà le opportune indicazioni al fine di garantire la fornitura del servizio e contemporaneamente, la tutela dell'aspetto esteriore dell'edificio.
3. Tutti gli impianti installati in contrasto con dette disposizioni e che creino pregiudizio al decoro degli edifici saranno rimossi a cura e spese della ditta installatrice dell'impianto stesso.
4. Le antenne televisive o paraboliche dovranno essere del tipo centralizzato e potranno essere installate se previste su parti condominiali e con un massimo di una antenna per vano scala presente nell'edificio.

CAPITOLO XVII : DISPOSIZIONI FINALI



Art. 127 Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente regolamento , approvato dall’Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune.
2. Per le pratiche in itinere presentate prima dell’approvazione vige il vecchio Regolamento Edilizio

Art. 128 Abrogazioni

1. Al momento dell’entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio è abrogato il precedente Regolamento. Sono altresì abrogate pure le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e che sono incompatibili con il presente Regolamento.

Art. 129 Poteri di deroga

1. La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico .
2. L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.
3. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri nelle materie oggetto di ordinanze contingibili ed urgenti.

Art. 130 Sanzioni

1. Quando le infrazioni al presente regolamento non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 50 ad un massimo di €. 500.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato per richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

Art. 131 Aggiornamenti del Regolamento edilizio

1. Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione. Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità d'interpretazione di particolari punti delle presenti norme, è predisposto, entro 30 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica.
2. L'atto del Dirigente è allegato al Regolamento Edilizio, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione del Regolamento Edilizio variato da parte del Consiglio Comunale.

Art. 132 Integrazioni

1. Il presente regolamento sarà integrato, con norme in tema d'estetica edilizia e d'arredo dell'ambiente urbano, nella direzione di una migliore qualificazione ed inserimento degli interventi.
2. Questa parte, in fase d'elaborazione, sarà sostituita da veri e propri piani specifici (piano del colore, piano dell'arredo dell'ambiente urbano, piano dell'illuminazione urbana ecc.) che l'Amministrazione s'impegna a redigere e che saranno ben più articolati ed analitici delle norme introdotte nel presente regolamento, che colmano temporaneamente una delle maggiori lacune del vecchio Regolamento.

ALLEGATO “A” DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI

I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione

Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto.

Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni:

Relazione asseverata a firma del professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti.

Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

Progetto in formato digitale deve essere prodotto obbligatoriamente insieme alla documentazione cartacea anche l'intero progetto in formato digitale (DVG e PDF)

Elaborati relativi allo stato attuale

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

Planimetria in opportuna scala con indicazione:

delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.

delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del

rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio)

Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :

- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
- indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante.

Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata.

Nel caso di nuove costruzioni, o d'interventi sul patrimonio edilizio esistente che comporti modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui.

Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

Prospetti dell'edificio nella scala minima 1: 100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire un'ideale rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

Elaborati relativi allo stato di progetto

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Planimetria in scala 1/200, con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.

Pianta d'ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1: 100, complete di:

- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
- Indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante.

Sezioni nella scala minima 1: 100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima d'eventuali porzioni con copertura inclinata.

Nel caso di nuove costruzioni, o d'interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui.

Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

Prospetti dell'edificio nella scala minima 1: 100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire un'ideale rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

Tavola dei valori urbanistici contenente:

- Rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
- Esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G. o da altre norme vigenti;
- Comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.

Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:

Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)

Profili derivanti dalla sovrapposizione con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o d'interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio)

Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione, con colorazione convenzionale in giallo e rosso

Sezioni, derivante dalla sovrapposizione, con colorazione convenzionale in giallo e rosso

Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione con colorazione convenzionale in giallo e rosso

Ulteriori prescrizioni in merito al progetto

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in triplice copia

Nel caso d'interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, dovrà essere allegata una dettagliata relazione paesaggistica. I criteri di redazione della relazione paesaggistica, prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 146, comma 3 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004) sono contenuti nel Dpcm del 12 dicembre 2005.

Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili.

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti:

- Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
- Programma di miglioramento ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 64/95, così come modificato dalla L.R. 25/97 e successive modifiche ed integrazioni, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
- Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso d'interventi su immobili vincolati ai sensi dell'ex L.1089/39
- Tutte le polizze fidejussorie da presentare all'Amministrazione devono essere rilasciate da Società di Assicurazioni o da Istituti Bancari. Non saranno accettate polizze fidejussorie rilasciate da Società di Cauzione.

ALLEGATO “B” REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE E PRECARIE

Art.1 Oggetto del Presente Regolamento.

1. Fino alla realizzazione del necessario coordinamento normativo al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica per le costruzioni temporanee e precarie da realizzare su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private non regolamentate dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Affinchè sia garantito il rispetto di quanto disposto dal Regolamento le direzioni competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo della direzione urbanistica-servizio edilizia privata, anche attraverso l'indizione di conferenze di servizi interne all'amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee e precarie a servizio di manifestazioni approvate dall'Amministrazione Comunale.

Art.2 Costruzioni temporanee e precarie - Nozione

1. Le costruzioni temporanee e precarie sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Art.3 Atti Abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee e precarie

1. Le costruzioni temporanee e precarie oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Qualunque intervento in quanto modificativo dell'ambiente esterno anche se temporaneo e precario deve riportare il parere della Commissione Comunale per il paesaggio e nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
3. il solo posizionamento di arredo urbano su aree pubbliche (sedie – tavoli- ombrelloni-fioriere) è soggetto al solo parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

Art.4 Ambito temporale delle Autorizzazioni

1. Le costruzioni temporanee e precarie sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi;
2. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e precarie e alla rimessa in pristino delle aree.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

Art.5 Costruzioni temporanee e precarie ad uso cantiere di servizio

L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere, rilasciata dal dirigente del servizio edilizia privata, è subordinata al solo possesso di permesso di costruire o autorizzazione o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun atto amministrativo. è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

1. La realizzazione di manufatti di servizio del personale di cantiere, quali mense o dormitori, è subordinata a autorizzazione amministrativa del Dirigente del servizio edilizia privata: tale autorizzazione ha la stessa validità temporale della concessione o autorizzazione edilizia o della d.i.a.

Art.6 Costruzioni temporanee e precarie ad uso sportivo

Le costruzioni temporanee e precarie ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal P.R.G. allo svolgimento di dette attività.

1. Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata che stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti comunali, ancorchè gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dalla Direzione Servizi Sportivi.
2. Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Art.7 Costruzioni temporanee e precarie a servizio di pubblici esercizi

1. E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee e precarie a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di sei mesi salvo quanto previsto all'art. 4.

Art.8 Costruzioni temporanee e precarie a servizio di manifestazioni

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee e precarie a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee e precarie a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai venticinque giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Art. 9 Documentazione e garanzie

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee e precarie soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:
 - a. domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
 - b. planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - c. rappresentazione grafica del manufatto;
 - d. documentazione fotografica dei luoghi;
 - e. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
 - f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
 - g. perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
 - h. polizza fidejussoria, nelle forme di legge, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dal Dirigente in relazione alla entità o consistenza delle opere, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).
2. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Dirigente che la ha rilasciata competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
3. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio.

Art.10 Norma transitoria

1. Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano anche alle costruzioni temporanee e precarie esistenti al momento della sua entrata in vigore;
2. Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse , previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio.

NORMA REGOLAMENTARE TRANSITORIA PER LA DISCIPLINA DELLA PRIMA APPLICAZIONE DELLE NUOVE NORME INTRODOTTE DAL PUNTO 1) : NORMA TRANSITORIA

- A. In fase di prima applicazione del regolamento così modificato, l'organo deliberante tiene conto delle domande prodotte con l' avviso pubblicato in data 20/03/2007: I partecipanti informati delle modifiche apportate con il presente atto al predetto bando dovranno attestare l'attualità dell'interesse alla partecipazione
- B. In fase di prima applicazione la commissione di cui all'art. 11bis comma 3 è integrata dal Sub Commissario dott. Riccardo Malpassi .

REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERA C.C. 79 DEL 28/11/2006

MODIFICATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO C.C. N.8 DEL 29/6/2007

MODIFICATO CON DELIBERA DEL C.C. N. 44 DEL 10/09/2012