

COMUNE DI ZERMEGHEDO
Provincia di Vicenza

P.R.C. - P.I.

Elaborato

RE

Regolamento edilizio

Piano degli Interventi *(art. 17, L.r. 11/2004 e s.m.i.)*

Adozione con Del. C.C. n. _____ del _____
Approvazione con Del. C.C. n. _____ del _____



Il Sindaco di Zermeghedo
Giuseppe Castaman

Il Segretario Comunale
Luigi Giglia

Il Responsabile del Servizio Ed. Privata-LL.PP
Rino Franchetti

Il Progettista
Fernando Lucato

AUA ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza
Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari, Francesco Luca

Realizzazione GIS con **Intergraph GeoMedia**
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

AUA
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FN
ZRM 05 PI	Adozione	00	Ver	LDC
Progetto			App	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Zermeghedo			Data	14.12.2011

Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com

DATA Dicembre 2011

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio:
 - dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche;
 - precisa i metodi di misurazione;
 - indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento;
 - definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90, come sostituito dall'art. 6 della L. 127/97;
 - definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia;
 - descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale;
 - disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere;
 - indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori;
 - definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione e, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del RE, continuano ad applicarsi i soli contenuti funzionali alla sua applicazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 2 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

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

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

TITOLO II°

IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia Integrata

1. La Commissione edilizia in forma integrata , è tenuta ad esprimere il proprio parere, sugli interventi edilizi ricadenti in aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e nei casi previsti dalla legge.

Art. 4 - Composizione

1. La Commissione Edilizia Integrata è formata da tre membri dei quali due nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno, scelti tra esperti in materia ambientali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 63/94, e dal responsabile dell'UTC, o suo sostituto, con la funzione di Presidente.
2. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.
3. Spetta ai membri della Commissione edilizia Integrata un gettone di presenza, sulla cui entità dovrà deliberare il Consiglio comunale.

Art. 5 – Durata della Commissione Edilizia Integrata

1. La Commissione Edilizia Integrata dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l' ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
2. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

Art. 6 - Attività di indirizzo della Commissione Edilizia Integrata

1. La Commissione Edilizia Integrata, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento di indirizzi, i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni e ne dà comunicazione al Sindaco.
2. Gli atti di indirizzo della Commissione Edilizia sono resi pubblici.

Art. 7 - Regolamentazione interna della Commissione Edilizia Integrata

1. La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente ogni volta lo ritenga necessario con riferimento alle pratiche da esaminare. L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta. Per validità delle

adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno un membro nominato dal Consiglio.

2. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, viene richiamato dal Sindaco con il provvedimento della diffida. Nel caso di una quarta assenza consecutiva, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualche motivo non possono continuare a coprire l'incarico.
3. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
4. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. Nel caso di parità, prevale il voto del Presidente. La votazione di norma è palese.
5. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
6. Da pareri espressi dalla Commissione, il Presidente o suo delegato redige il verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e da un membro presente.
7. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
8. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Art. 8 – Il Dirigente e lo sportello unico per l'edilizia

1. Il Dirigente nomina il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97.
2. In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.
3. L'ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 3 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
5. L'ufficio cura altresì, gli incombenti 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.

TITOLO III°

DEFINIZIONI

Art. 9 – Definizione di elementi urbanistico-edilizi

1. **Superficie territoriale (st):** superficie reale derivante dal rilievo topografico compresa in un "ambito territoriale di intervento" interessato unitariamente da uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) costituente un'unica figura geometrica chiusa, inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti.
2. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
3. **Superficie fondiaria (sf):** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti o previste. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria dell'edificio con analoga destinazione urbanistica sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I..
4. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If) :** è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria oggetto di intervento.
5. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):p** per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile Su espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.
6. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
7. **Superficie coperta (sc):** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dotate di copertura. Sono esclusi dal computo:
 - a) i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,20;
 - b) i portici di uso pubblico (il portico è uno spazio al piano terra aperto su almeno due lati); i portici privati fino a un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio principale nel quale sono compresi;
 - c) le parti completamente interrate ovvero con estradosso del solaio di copertura posto fino alla quota naturale del terreno o a quella di riferimento utilizzata dal titolo edilizio;
 - d) le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - e) i pergolati ovvero le impalcature con funzione di tutore per piante rampicanti, costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0cm, che siano posti a distanza superiore a 1,50m e con altezza tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta;

- f) le pompeiane , ovvero le impalcature costituite da pali e sostegni orizzontali fino ad un ingombro di 25mq;
- g) i gazebo, ovvero chioschi da giardino con struttura metallica o lignea aperti, fino ad un ingombro di 25mq.

Le pompeiane e i gazebo devono rispettare la distanza di almeno 1,5m dal confine di proprietà o poste a confine previo assenso del confinante.

- h) arredi da giardino in legno (ricovero attrezzi e simili) con altezza media non superiore a 2,20m e superficie coperta fino a 5,00mq: devono rispettare la distanza di almeno 1,5m dal confine di proprietà o poste a confine previo assenso del confinante.
- i) volumi tecnici ed impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità: qualora tali impianti siano fuori terra e di pertinenza privata, devono rispettare le distanze dai confini previste dalle norme del P.I.

8. **Rapporto di copertura territoriale (rct) e fondiario (rcf):** è il rapporto tra la superficie coperta (sc) e, rispettivamente, le superfici territoriale (st) o fondiaria (sf).

9. **Superficie di vendita (sv) superficie lorda di pavimento (slp) e superficie terziaria** : per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce. La superficie lorda di pavimento, invece, è equivalente alla superficie utile comprensiva di magazzini e depositi. Per superficie con destinazione terziaria si intende la superficie lorda di pavimento interessata dalle funzioni commerciali, direzionali, ricettive turistiche e di servizio non disciplinate dalla L.R. 09.08.1999 n. 37. Non concorrono al calcolo della s.l.p. gli elementi che non determinano superficie coperta ai sensi del precedente punto 7.

10. **Superficie utile (su):** per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali. Nel computo della superficie utile deve includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- i sottotetti praticabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di m 2.00;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i m 1.20;
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di cm 50, misurati all'intradosso del solaio.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto del termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda ed altri vani tecnici;
- i sottotetti esistenti, non praticabili, alla data di entrata in vigore del P.I., per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, non superi ml. 2.00;
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di m 1,20;

- i portici privati nella misura del 25% della superficie coperta dell'intero edificio;
- i portici pubblici o di uso pubblico nella misura del 100%;

11. **Altezza dei vani (av):** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto:

- a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave qualora l'interasse sia inferiore a 0,80m; nel caso di ristrutturazioni di edifici residenziali l'altezza può essere misurata sulla sottotavola dell'impalcato; nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante;
- b) qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

12. **Altezza dell'edificio (H):** per altezza del fabbricato deve intendersi la differenza tra la quota minima e la quota massima come di seguito definite:

12.1 Quota minima

- Nella generalità, anche ai fini di corrispondere alle prescrizioni igienico-sanitarie di protezione dall'umidità, la quota minima per la misurazione dell'altezza degli edifici è stabilita in quella corrispondente al pavimento finito del piano terra individuata entro il limite di + 0.50 ml dal colmo della strada pubblica prospiciente o del marciapiede (quando il dislivello tra la strada pubblica ed il fondo è ragionevolmente contenuto e la nuova edificazione non si pone in evidente contrasto con il tessuto urbano circostante), ovvero dal piano campagna circostante; quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota minima corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
- soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota zero è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto;
- nel caso di terreno in pendenza, generalmente riferibile alle zone collinari, la quota minima è costituita dal valore medio delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica riferite al terreno naturale prima dell'intervento edilizio;
- qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima;
- soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota zero è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto;
- nelle zone assoggettate a urbanizzazione preventiva, la quota minima coincide con la quota fissata dal Piano Urbanistico Attuativo o dal Progetto Unitario ove ne ricorrano i presupposti.

12.2 QUOTA MASSIMA:

- La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile; la sagoma del coperto eccedente la quota massima non dovrà presentare

caratteristiche e/o dimensioni tali da potervi ricavare un volume utile in fase successiva;

- nel caso di copertura con strutture portanti in legno, la quota sarà definita dall'intersezione con l'intradosso dell'assito della copertura senza considerare le travature principali a vista;
- qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si farà riferimento alla quota media del suo intradosso;
- la quota massima può essere ridotta degli aumenti di spessore dei solai nei limiti dati dalla L.R. n 21 del 30 luglio 1996.

13. Volume lordo dell'edificio (vl): per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie coperta (misurata come al precedente punto 7) per la rispettiva altezza, misurata come al precedente punto 12. Dal volume così calcolato sono esclusi:

- il volume del sottotetto, se vano tecnico, ovvero se per dimensioni o modalità costruttive non possa essere reso abitabile o agibile;
- limitatamente agli ambiti eventualmente riconosciuti dal PI di fragilità idraulica, il volume relativo agli spazi adibiti ad autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 1,0mq/10mc e comunque non superiore a mc 45 per singola unità edilizia (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc) purchè assoggettate a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96.

Art. 10 – Definizione di distanze e distacchi

1. Distanze dalle strade: le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

1.1 Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione indicati nelle tavole del P.I., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale:

- | | |
|-----------|---|
| a) m 5,0 | da strade di larghezza inferiore a m 7; |
| b) m 7,50 | da strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15; |
| c) m 10,0 | da strade di larghezza superiore a m 15. |

1.2 All'interno dei centri abitati o delle zone edificabili con attuazione diretta, qualora sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto, sono ammesse le costruzioni completamente interrato (ovvero con estradosso del solaio di copertura posto a quota inferiore al piano campagna) a distanza di almeno 3,0m dalle strade di distribuzione interne alle zone edificabili salvo l'allineamento con fabbricati già esistenti a distanza inferiore; dalle altre strade devono rispettare le distanze previste per gli edifici fuori terra. Il dirigente l'ufficio può autorizzare eventuali

deroghe limitatamente all'esigenza di ridurre lo scasso del terreno con riferimento alle tipologie indicate all'art.11.3.

1.3 In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada e nelle zone agricole, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

	A autostrada	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I.	30 m	20 m	10 m	-	10 m	Vedi precedente punto 1.1, riducibili a 5 per le strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20 m	10 m	Vedi precedente punto 1.1

Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade locali; dentro i centri abitati nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto. Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

1.4 Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare (via Lungochiampo), a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.

2. Distacchi tra edifici : fatti salvi i diritti di terzi, i distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal D.M. 1444/1968 e vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte (anche se poste inferiormente al livello naturale del suolo), in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fuori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.: tale disposizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti.

Per pareti, o parti di pareti non finestrate, la distanza minima deve essere di m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie.

In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso costruendo edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore a 1/3.

3. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

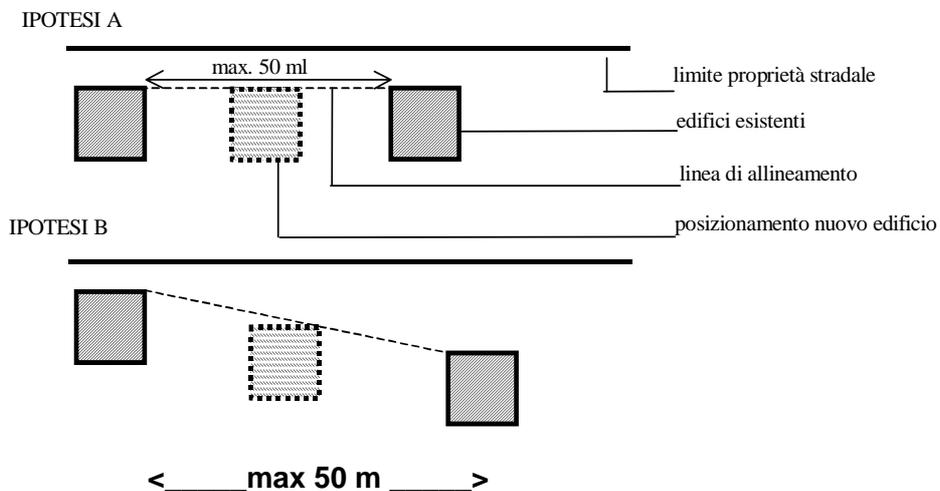
La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, ecc...

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

All'interno dei centri abitati o delle zone edificabili con attuazione diretta è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. In tal caso l'Amministrazione richiede la presentazione di un vincolo a suo favore trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con rinuncia al plus valore realizzato in caso di future espropriazioni. Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

Schema di allineamento stradale



4. Distanza dai confini: la distanza dai confini viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Dai confini va osservata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza del costruendo fabbricato con un minimo di 5,0m, salvo diverso accordo tra confinanti registrato e trascritto o prodotto in forma scritta secondo la modulistica comunale allegata al presente Regolamento. Nel caso di sopraelevazione di edificio preesistente a confine, si applicano le disposizioni del Codice Civile.

5. Distacchi e distanze particolari

5.1 La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, non si applica:

- a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità e di pubblico interesse, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- b) alle strutture di arredo urbano di interesse pubblico, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;

5.2 Distanze per particolari manufatti

- ai manufatti completamente interrati non si applica la disciplina dei distacchi tra fabbricati e delle distanze dai confini;
- le pompeiane e i gazebo e gli arredi da giardino in legno devono rispettare solo la distanza di almeno 1,5m dal confine di proprietà o poste a confine previo assenso del confinante;
- i volumi tecnici e gli impianti tecnologici: qualora tali impianti siano fuori terra e di pertinenza privata, devono rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalle norme del PI fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente.

6. Distanze particolari per attrezzature rurali

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività. Tali distanze sono definite secondo quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale (come modificato con DGR 3178/2004 e DGR 329/2010) ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), della LR 11/2004.

La distanza minima tra l'alloggio del proprietario/custode e annessi rustici compresi i ricoveri per animali è di 10 m misurata tra aperture (porte, finestre, prese d'aria, e simili). È quindi ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto della distanza sopra indicata per le aperture, purché funzionalmente separata e priva di comunicazioni dirette.

La distanza minima tra ricoveri per animali, concimaie, vasche liquami, sili mais e simili ed abitazioni di terzi è di almeno 25 m; dai confini va rispettata una distanza di almeno 20m riducibile fino a 5,0 m per i sili mais e simili previo accordo con il confinante

Tipologia di allevamento e distanze

Tipo A. Sono definiti allevamenti di tipo (A) gli allevamenti familiari con presenza media di bestiame espressa in capi adulti pari ad un massimo di 112 capi, presenti anche contemporaneamente, così suddivisi:

- 100 capi da cortile;
- 4 suini;
- 4 bovini;
- 4 equini,.

E' quindi consentita la presenza simultanea di diverse specie, a condizione che non si superino i rapporti proporzionali di cui sopra e sempre che l'azienda agricola sia in grado di produrre direttamente almeno il 25% delle unità foraggiere necessarie.

Strutture agricole produttive, allevamenti di tipo (A)

- | | |
|---|-------|
| - distanza dai confini (salvo accordo tra confinanti) | ml 5 |
| - distanza dai fabbricati | ml 10 |

Tipo C. Sono di tipo (C) tutti gli allevamenti zootecnici non compresi nella precedente categoria (A) e nella successiva categoria (B). In genere rientrano quegli allevamenti che utilizzano almeno il 25% delle unità foraggiere prodotte direttamente in azienda.

Allevamenti di tipo (C)

- | | |
|--|-------|
| - distanza dagli edifici residenziali di proprietà | ml 10 |
| - distanza dagli edifici residenziali di altre proprietà | ml 30 |
| - distanza dai confini di altre proprietà (salvo accordo tra confinanti) | ml 20 |

Gli allevamenti intensivi vengono definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004, ovvero "Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola." Per la definizione del nesso funzionale vale quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e 5.

Tipo B. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi (di tipo B) è consentita nelle zone indicate dal PI, nel rispetto del provvedimento della Giunta Regionale (aggiornato con DGR n.329 del 16 febbraio 2010) di cui all'art. 50, comma 1, let. d) della LR 11/2004.

Allevamenti zootecnici intensivi (di tipo B) definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004

distanze: per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui agli Atti di indirizzo ai sensi della LR 11/2004, art. 50 lett d), così come modificati con DGR 3178/2004 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

7. Distanze dai confini di zona

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, i perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà. Conseguentemente la deroga dai confini può essere rilasciata dal Comune, accertato che non ne derivi danno per le attrezzature previste.

Art. 11 – Definizione di elementi architettonici

1. **Numero dei piani:** è il numero totale dei piani fuori terra abitabili o agibili, compresi attici e mansarde.
2. **Piano fuori terra:** per piano fuori terra, ai fini edilizi ed urbanistici, si intende un piano il cui solaio di pavimento è impostato in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota minima di riferimento: negli altri casi il piano

sarà considerato interrato o parzialmente interrato; i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità funzionale.

3. **Piano Interrato:** per piano interrato, ai fini edilizi ed urbanistici e quando vi sia un piano sovrastante, si intende il piano di un edificio il cui intradosso del solaio di copertura si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella minima di riferimento, fatta eccezione per la parete di accesso e eventuali intercapedini di larghezza non superiore a 1,5m. Quando non vi sia sovrastante piano, si considera l'estradosso.

4. **Sottotetto:** costituisce sottotetto l'ambiente compreso tra il soffitto dell'ultimo piano e il solaio di copertura.

4.1 Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99 e successive modifiche ed integrazioni.

4.2 Le aperture luce degli edifici protetti o vincolati dal P.I., dovranno rispettare gli indirizzi precisati nella specifica disciplina.

5. **Volumi tecnici:** sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, serbatoi per acqua, gas, gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

6. **Impianti tecnologici e silos:** sono strutture tecnologiche direttamente connesse al ciclo produttivo, non accessibili se non per la manutenzione.

Art. 12 - Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area.

2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, e in subordine da altri titoli abilitativi.

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

3.1 Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive, gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.) e le seconde case.

3.2 Produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

3.3 Commerciale :

- a) esercizi disciplinati dal D. Lgs. 114/98 e L.R. 15/04;
- b) attività diverse da quelle di cui al punto precedente esercitanti la vendita di prodotti (commercio all'ingrosso e simili), esclusi gli spacci aziendali;
- c) pubblici esercizi;
- d) gioco ed intrattenimento;

3.4 Direzionale : gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- mediche e di analisi;
- professionale e di intermediazione;
- bancaria;
- amministrativo - societaria;

3.5 Turistica: le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 4.11.02 n. 33;

3.6 Rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo.

3.7 Di Servizio:

- campi ed impianti sportivi;
 - discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
 - le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere o di impianti pubblici;
 - le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.L. 1444/68;
 - opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.
4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Art. 13 – Tipologie di intervento

1. Gli interventi edilizi sono così definiti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia parziale
- e) ristrutturazione edilizia totale;
- f) sostituzione edilizia;
- g) nuova costruzione ed ampliamento del volume esistente comprendente:
 - i) ampliamento del sottotetto esistente;
 - ii) creazione di un nuovo sottotetto;
 - iii) allineamento della copertura;
 - iv) sopraelevazione di un piano;
 - v) ampliamento planimetrico di tipo 1, 2, 3;
 - vi) adeguamento delle altezze interne;
- h) demolizione senza ricostruzione;

2. Risultano inoltre definiti i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione urbanistica;
- b) urbanizzazione;
- c) cambio di destinazione d'uso;

Art. 14 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti così come definite dall'art. 31 - lett. A) della Legge 457/78 e art. 3, 1° comma lettera a) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 15 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso così come definite dall'art. 31 - lett. B) della Legge 457/78 e art. 3, 1° comma lettera b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 16 - Restauro e risanamento conservativo

1. Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio così come definiti dall'art. 31 - lett. C) della Legge 457/78 e art. 3, 1° comma lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i e dall'art. 34 del D. Lgs. 29/10/1999 n. 490.

Art. 17 - Ristrutturazione edilizia parziale

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

2. 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.

3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione della fronte principale e di almeno una fronte secondaria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 18 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica così come definiti dall'art. 3, 1° comma lettera d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 19 - Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, gli interventi rivolti a sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio nel rispetto degli indici di zona o delle indicazioni puntuali del PI, meglio inserito nel contesto urbano o rurale, quanto a tipologia, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente: l'ambito di ricostruzione o le modalità operative sono indicate negli elaborati di PI o, diversamente, si sovrappone fino al 50% con quello esistente.

Art. 20 – Ampliamento del volume esistente

1. Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli di nuova edificazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio. In questo contesto e in riferimento alle diverse tipologie indicate dalla disciplina di P.I. è prescritto il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti con quelle dell'edificio preesistente.

Art. 21 - Nuova costruzione

1. Si definiscono interventi di "nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti, così come definiti dall'art. 3, 1° comma lettera e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

2. Sono comunque da considerarsi tali:

2.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 2.6;

2.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

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

2.4) (punto abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)

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

2.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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

Art. 22 – Demolizione

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).

2. Costituiscono interventi di demolizione con ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente da demolirsi con altro volume realizzato contestualmente e nel rispetto della disciplina di zona.

3. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Art. 23 – Ristrutturazione urbanistica

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, così come definiti dall'art. 3, 1° comma lettera f) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a un Piano Urbanistico Attuativo, a una progettazione unitaria o sono delimitati da un comparto urbanistico, secondo quanto previsto dal P.I.

Art. 24 – Urbanizzazione

1. Costituiscono interventi di urbanizzazione la realizzazione di opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree edificabili e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle richiamate all'art. 16 punto 7 del D.P.R. 380/2001 e succ. modifiche ed integrazioni:

- strade residenziali (non computabili come standard urbanistici);
- spazi di sosta o di parcheggio, computabili come standard urbanistici nella misura indicata dalle NTA del P.I.
- fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, (non computabili come standard urbanistici);
- spazi di verde attrezzato, computabili come standard urbanistici nella misura indicata dalle NTA del P.I.
- Tra gli interventi di urbanizzazione primaria (non computabili come standard urbanistici) rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle richiamate all'art. 16 punto 8 del D.P.R. 380/2001 e succ. modifiche ed integrazioni:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo computabili come standard urbanistici nella misura indicata dalle NTA del P.I.;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (non computabili come standard urbanistici);

- mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, computabili come standard urbanistici nella misura indicata dalle NTA del P.I.;
- Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate (non computabili come standard urbanistici).

Art. 25 – Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire un immobile, con o senza opere, ad un utilizzo diverso, anche parziale, rispetto alle destinazioni di cui al precedente art. 12, 3° comma.

TITOLO IV°

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO I° - CERTIFICAZIONI E PARERI

Art. 26 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
3. Il certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:
 - a) la classificazione della Z.T.O. di P.I.;
 - b) le modalità di intervento;
 - c) le destinazioni d'uso ammissibili;
 - d) i vincoli esistenti compresi quelli specifici determinati dagli strumenti urbanistici di livello sovracomunale;
 - e) l'inclusione o meno all'interno del centro abitato secondo quanto stabilito dal Codice della Strada.

Art. 27 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
 - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - b) il titolo che giustifica la richiesta;
 - c) il recapito.

Art. 28 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni, ove questi non siano da richiedersi a cura dello sportello unico per l'edilizia.
2. Alla domanda di permesso di costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti D.I.A. o S.C.I.A.
3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90, e dal successivo art. 30 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Art. 29 - Parere preventivo

1. Il privato interessato ad adottare soluzioni progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità nei limiti indicati dalla disciplina di Piano in riferimento ai parametri stereometrici o alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. L'eventuale parere della Commissione Edilizia Integrata e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

Art. 30 – La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 (bis, ter, quater) della L. 241/90 e s.m.i., è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.

2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

CAPO II°- TITOLI ABILITATIVI

Art. 31 – Interventi liberi

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

- f) gli interventi descritti al 3° comma dell'art. 7 6 della L.R. 61/85 ferma restando la necessità di acquisire il parere del competente servizio della ULSS, qualora si vadano a modificare i parametri igienico sanitari¹.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

¹ Superficie dei locali, aerazione, illuminazione, ecc.

- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; (lettera così modificata dall'articolo 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
6. Si richiama la legislazione regionale in materia.
7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 32 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività' (Art. 22 e 137 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D. Lgs. 301/02) o Segnalazione Certificata Inizio Attività (Scia)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al succ. art. 33 oltre agli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativi come definiti all'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 5 (art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche,

tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21/12/2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- d) l'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dall'art. 9 comma 1 della Legge 24/03/1989 n. 122.

4. Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

4.1 Tutti gli interventi che non costituiscono attività edilizia libera, ancorché subordinata a comunicazione preventiva, e che le norme statali e/o regionali non assoggettano a permesso di costruire o a denuncia di inizio di attività, possono essere realizzati previa segnalazione certificata d'inizio attività”.

4.2 Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 si applicano le disposizioni di cui al comma 6 art. 22 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.

5. Resta la facoltà, da parte dell'avente titolo, di presentare istanza di Permesso di Costruire in luogo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 33 – Interventi subordinati a permesso di costruire (art. 10 e 22 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D. Lgs. 301/02)

1. Il permesso di costruire è prescritto per eseguire le opere elencate nell'art. 10 del D.P.R. 380/01.

2. Sono assoggettati a permesso di costruire anche gli interventi oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

3. Le opere e gli interventi di competenza di soggetti pubblici o di concessionari di servizi pubblici non disciplinati dall'articolo 7 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti alle disposizioni che disciplinano l'attività edilizia dei privati, ivi compresi i relativi titoli edilizi, ove prescritti.

4. Il permesso di costruire è prescritto per la realizzazione di:

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

Art. 34 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 31, 32 e 33 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'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e 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 modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art. 35 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del D.P.R. 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni.

CAPO III°- PROCEDIMENTI

Art. 36 – Disciplina per la denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni decorrenti a partire dal trentesimo giorno dalla data di presentazione. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Il termine massimo di efficacia pari a tre anni decorre a partire dal trentesimo giorno dalla data di comunicazione di avvenuto assenso.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. Il termine massimo di efficacia pari a tre anni decorre a partire dal trentesimo giorno dalla data di comunicazione di avvenuto assenso.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del Dpr 380/01.

Art. 37 – Disciplina per il permesso di costruire e delle dia

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per la presentazione delle denunce di inizio attività sono regolati dalla normativa vigente statale e regionale in materia di procedure amministrative e in particolare dal D.P.R. 380/2001.
2. Il permesso viene consegnato corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.
3. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento non contiene espressa menzione al riguardo.

Art. 38 - Validità del permesso di costruire e della dia

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica del rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere

completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 31. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. La validità della D.I.A. è disciplinata dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001; l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire nel termine massimo di tre anni dalla data di presentazione dell'istanza.
6. Ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.C., ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti, attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale; nei casi previsti il Dirigente adotta specifico provvedimento di permesso di costruire in deroga previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 39 - Evidenza del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività

1. Nei luoghi ove vengono realizzate le opere deve essere esposto un cartello delle dimensioni minime di m 0,70 X m 0,60 e massime di m 1,20 X m 1,50, chiaramente leggibile dal suolo pubblico o aperto al pubblico, indicante l'oggetto dell'intervento con precisazione della tipologia del titolo abilitativo (denuncia di inizio attività – permesso di costruire) ed estremi dello stesso (progressivo o data di invio, data di inizio dei lavori), committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli installatori degli impianti di cui ai titoli 5° e 6° della parte II° del D.pr. 380/01e succ. modifiche ed integrazioni nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.
2. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati un apposito giornale dei lavori nonché, datata e firmata anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, una copia del progetto conforme a quello autorizzato.
3. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.
4. La mancata osservanza nonché l'infedele documentazione di quanto previsto dai commi precedenti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 126.

CAPO IV – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 40 - Formulazione della domanda

1. Le domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività e vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate allo sportello per l'edilizia. Devono tassativamente indicare il nominativo e i dati del richiedente del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al responsabile del procedimento.
3. Alle domande e alla denuncia di inizio di attività vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti ferma la possibilità del Comune di verificarne la correttezza e applicare le sanzioni previste.
4. A seguito della presentazione al competente ufficio della domanda o della denuncia qualora a questa debba conseguire un atto di assenso, verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

Art. 41 – Attestazione

1. Il progettista deve attestare: la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
 - a) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
 - b) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
 - c) l'elencazione e il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù, nonché convenzioni o atti unilaterali d'obbligo gravanti sugli immobili, ivi compresa l'indicazione della capacità edificatoria residua;
 - d) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 37 punto 3.

Art. 42 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Alla domanda diretta ad ottenere il titolo abilitativo devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 43.
2. Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva quando ammessa con l'elencazione di tutti gli aventi titolo.
3. Deve essere allegata l'attestazione del progettista, di cui al precedente art. 41 e copia del certificato di destinazione urbanistica, se richiesto.

Art. 43 - Indicazione degli elaborati tecnici

1. I disegni devono essere datati e depositati in duplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché ulteriori tre copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 o del R.D. n. 3267/23 e succ. modifiche ed integrazioni. La documentazione da allegare alla domanda del permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio attività o, quando previsto, alla semplice comunicazione, è quella indicata nella modulistica riportata in allegato al presente Regolamento.

CAPO V° - ONERI

Art. 44 - Onerosità del titolo abilitativo

1. Salvo quanto disposto dal successivo art. 45, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. Può comportare, quando ne ricorrano i presupposti, un contributo integrativo di tipo "perequativo" secondo l'atto di indirizzo stabilito dal Consiglio Comunale.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga con le modalità stabilite dal Comune: in questo caso il Comune richiede al titolare la prestazione, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, il comune provvede, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.
6. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di

distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla regione.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.
10. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri stabiliti dalla regione.
11. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente comma 4, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
12. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal successivo art. 45, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 45 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione²

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalla regione.

² Le modalità di scomputo sono stabilite comunque dall'art. 86 della L.R. 61/85.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Non può comunque essere monetizzata la dotazione minima di parcheggio privato di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge³
6. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ovvero laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, il valore degli standards aggiuntivi e non reperiti potrà essere monetizzata soltanto se consentito dalla disciplina di zona prevista dal P.I.
7. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
8. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
9. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
10. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

³ Vedi L.R. 12/99, art. 2 comma 4

CAPO VI° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 46 - Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire, previa esposizione del cartello di cantiere, deve denunciare per iscritto, anche con lettera A.R., allo Sportello Unico le date di inizio e di ultimazione dei lavori, almeno sei giorni prima del giorno di inizio e entro sei giorni dall'ultimazione, comunicando contestualmente il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori.
2. In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data di inizio lavori legale la data di notifica del permesso, salvo diverso accertamento comunale.
3. Restano salve le sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori per la mancata comunicazione. Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati al Comune dagli stessi e dai subentranti, con lettera raccomandata A.R. o presentata allo sportello unico entro i sei giorni successivi; la mancata comunicazione comporta l'immediata sospensione dei lavori e l'applicazione delle sanzioni previste.
4. Nel caso di nuove costruzioni, l' inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
5. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica.
7. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni ecc. il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
8. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, fatta salva la facoltà di cui all'art. 126 del D.pr 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni.
9. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso il Comune, di quanto previsto dal capo 2 parte seconda del D.pr 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi del D.pr stesso

Art. 47 - Punti di linea e di livello

1. I tecnici comunali possono effettuare il sopralluogo per la determinazione dei punti fissi di linea e di livello entro sei giorni dalla comunicazione di inizio dei lavori e ne redigono apposito verbale nei casi di:

- nuova costruzione;
- modifica dell'area di sedime di volumi esistenti;
- modifiche sulla sagoma di volumi esistenti.

2. Trascorso inutilmente tale termine i lavori possono essere comunque iniziati.

3. L'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili secondo le norme di legge in vigore e fornire a proprie spese personale e mezzi d'opera, nonché prestarsi alle operazioni che gli verranno appositamente indicate.

Art. 48 – Sicurezza e conduzione del cantiere

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza secondo le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive emanate dalla Regione Veneto.

2. La mancata previsione delle misure di cui al comma precedente costituisce causa ostativa al rilascio del titolo abilitativo a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.

3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'effettiva realizzazione delle misure di sicurezza o all'attestazione della loro realizzazione.

4. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

5. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

6. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

7. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
9. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94.

Art. 49 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 50 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art. 51 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto assentita previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano “variazioni essenziali” le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinto titolo abilitativo da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali, possono essere presentate allo S.U. prima della certificazione di ultimazione dei lavori.

Art. 52 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, nonché dal D.pr 380/01 parte prima titolo IV°.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e segg. della L.R. 61/85 e dal D.pr 380/01 parte prima titolo IV°.

Art. 53 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
 - a) opere prive del richiesto titolo abilitativo;
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 46 prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
 - a) va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;
 - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.
4. Nei termini di 45 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

Art. 54 – Decadenza del permesso di costruire

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 15 del D.pr 380/01 e della specifica disciplina regionale.
2. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
3. Il termine di validità del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

Art. 55 – Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo stesso.

Art. 56 - Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento

giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 57 - Tolleranze

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

Art. 58 - Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.
5. Il predetto certificato è altresì richiesto dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico - sanitari. Il certificato è richiesto anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico - sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.

7. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è stabilito dall'art. 25 del D.P.R. 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni.

TITOLO V°

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 59 – Caratteristiche tipologiche

1. Tutti gli interventi edilizi ammessi dal presente Regolamento e dalla disciplina di P.I. debbono prioritariamente concorrere al complessivo miglioramento dell'insediamento in riferimento a:

- impatto paesaggistico ed ambientale;
- funzionalità;
- costi insediativi.

2. Conseguentemente è facoltà del Comune richiedere al progettista di esplicitare i riferimenti storico-culturali adottati nonché la verifica, anche con simulazione fotografica, dell'impatto che la trasformazione avrà sul paesaggio e sull'ambiente.

Art. 60 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi

1. I **cortili ed i lastrici solari** devono avere una superficie non inferiore al 25 % della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza tra pareti che li delimitano, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00 nel caso di pareti finestrate, e a m 5,00 in ogni altro caso.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
7. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
8. Il **patio** è uno spazio aperto interamente delimitato dalle pareti dell'edificio comprendente un'unica unità immobiliare: il patio può essere accessibile all'esterno tramite passaggi ricavati sulle pareti che lo delimitano.
9. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

10. La distanza minima tra le pareti, anche se finestrate, che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 6,00.
11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
12. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro</i>
fino a m 8,50	mq 12,00	m 3,00	m 4,00
oltre m 8,50	mq 16,00	m 4,00	m 4,50

13. Nei cavedi essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Art. 61 - Impianti tecnologici

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50. Distanze diverse possono essere imposte dal Comune per ragioni di tutela di igiene pubblica o di razionale inserimento nell'ambiente in relazione alle caratteristiche dell'impianto o all'orografia del sito.

Art. 62 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Per gli interventi di tinteggiatura su pareti di edifici ricadenti in zone di tipo "A" nonché per interventi su edifici censiti di interesse architettonico o ambientale, deve essere presentato bozzetto del colore con le indicazioni del colore stesso, ed essere esplicitamente autorizzati.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. I tendaggi mobili prospettanti su spazi pubblici devono ottenere il nulla osta del Comune. Qualora sullo stesso fronte siano previsti più tendaggi la loro tipologia e colore devono essere omogenei.
5. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Art. 63 – Parcheggi privati e spazi scoperti

1. In ogni nuovo edificio, ad esclusione di quelli produttivi e agricoli, devono essere reperiti gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. Nei casi di ristrutturazione o ampliamento comportanti incremento del numero delle unità immobiliari deve essere prevista la realizzazione di un posto auto per ogni unità immobiliare risultante, secondo la disciplina prevista dal PI per le diverse zone. Tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati. Per spazio a parcheggio si intende lo spazio degli stalli di sosta incrementato da quello di manovra computabile fino alla superficie degli stalli stessi.
2. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.
3. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Lungo i confini di proprietà delle zone di tipo produttivo e degli insediamenti produttivi fuori zona devono essere poste a dimora essenze arboree locali secondo gli indirizzi contenuti nel Prontuario di Mitigazione.
5. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
6. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Art. 64 – Recinzioni e terrazzamenti

1. Fatte salve eventuali diverse indicazioni del PI in relazione a particolari contesti, per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di m 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m 0.50 con sovrastante eventuale cancellata (il tutto non deve superare m 1.50. Il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, e concedere deroghe per motivi di sicurezza;
 - b) entro i limiti delle zone industriali o ad esse assimilate valgono le norme del precedente punto a) privilegiando elementi vegetali e arborei al fine di mitigare l'impatto visivo che comportano.; è consentita tuttavia l'altezza massima dei muri di m 3.00 (tre) a separazione di proprietà entrambe comprese in zona produttiva.

- c) non è ammessa la chiusura con recinzioni degli ambiti degli edifici di interesse culturale, se non con siepi sempreverdi di specie autoctone eventualmente addossate a retrostante rete metallica; sono ammesse recinzioni a muratura in pietrame, ove sia documentata una preesistenza anche parziale della medesima; il completamento o la ripresa di detta muratura deve essere fatto con gli stessi materiali, le stesse tecniche, gli stessi caratteri del preesistente, ed averne le stesse proporzioni.
- d) entro i limiti delle altre zone la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
2. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.
3. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	5,0 m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0 m
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili dal P.I.	-	-	-	-	P.I.	P.I.
Dentro i centri abitati	3,0 m	-	-	2,0	P.I.	P.I.

Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze di cui alla voce "P.I." del quadro precedente (strade E ed F) sono:

- strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m: filo marciapiede;
- strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 m: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50;
- strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,5 m;
- nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto un distacco di 1,0 m;
- nella zona collinare in caso di scarpata o di muro di terrazzamento di altezza superiore a 1,0 m: 0,5 m.

E' facoltà del Comune consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti.

Qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

4. Muri di contenimento: dovranno essere rivestiti in sasso o pietra. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato fino a 0,50m, si applica la disciplina generale prevista dal punto precedente. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato superiore a 0,5 m o costituisse essa stessa muro di

contenimento, l'altezza non potrà comunque superare 2,0 m, compresa quella del muro di contenimento. Fatti salvi gli interventi di pubblico interesse nel caso in cui si rendesse necessario contenere un dislivello maggiore di 2,0m è consentito procedere con “terre armate” o a “a terrazzamento” a condizione che la profondità di ciascuna terrazza non sia inferiore alla semisomma delle altezze delle terrazze (comprehensive dell'eventuale recinzione) che la comprendono.

Art. 65 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a m 5,0 di altezza a partire da un'altezza minima di 2,20m sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 50 dal filo muro, e fino a 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
 - b) oltre i m 5,0 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.
2. Nelle strade di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico risolte unitariamente sulla fronte dello stesso fabbricato; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. L'apposizione di tende parasole è ammessa soltanto a protezione di logge e terrazze alle seguenti condizioni:
 - su fronti non prospettanti spazi pubblici: il comune può autorizzare l'apposizione di tende parasole su fronti prospettanti spazi pubblici a condizione sia presentato un progetto di sistemazione dell'intero fronte definito dal comune stesso, dal quale risulti come l'intervento previsto ne valorizzi la percezione unitaria mediante l'adozione di materiali e tipologie di particolare pregio e sia sottoscritto l'impegno da parte di tutti i proprietari all'attuazione di quanto previsto;
 - il fronte interessato deve essere risolto unitariamente;
 - siano adottate tinte unitarie di tonalità chiare.
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
 - c) Antenne paraboliche: vanno preferibilmente installate sulla copertura purchè non sulle falde prospettanti spazi pubblici e mai su fronti prospettanti spazi pubblici. Nel caso di installazione su edifici plurialloggi va adottato un impianto centralizzato.

4. Impianti tecnologici (gruppi refrigeranti, caldaie e simili): qualora fossero installati su fronti prospettanti spazi pubblici (sempre nel rispetto di quanto indicato al precedente punto b) o direttamente visibili da spazi pubblici da una distanza non superiore a 10,0m (in proiezione orizzontale), ne è prescritto il mascheramento (grigliati e simili) con l'adozione di tipologie unitarie per tutto il fronte. In ogni caso gli impianti tecnologici non devono arrecare disturbo al vicinato.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 66 - Altezza minima della falda del tetto

1. Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra, in caso di terreno pianeggiante, non deve essere inferiore a m 2,20; nell'ambito collinare potrà risultare inferiore in corrispondenza di fabbricati seminterrati nel qual caso dovrà essere attentamente mitigato l'impatto paesaggistico mediante particolari rivestimenti della muratura (esempio sasso o pietra a vista) o architetture di terra (dossi, riprese del terreno ecc.)

Art. 67 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzioni architettonicamente idonee ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Le canne fumarie devono avere i requisiti di impermeabilità ai gas, di resistenza al calore ed alla corrosione, di coibentazione prevista dalle leggi vigenti: l'espulsione dei prodotti di combustione deve avvenire tramite canna fumaria con sbocco almeno 1 m sopra il manto del tetto e/o almeno 0,5 m sopra la quota di eventuali fabbricati esistenti nel raggio di 5 m che prevedano la presenza dell'uomo superiore a 4 ore/giorno.
3. Antenne ricetrasmittenti: si richiama la normativa vigente, in particolare gli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003.
4. È vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per gli edifici compresi nelle zone produttive previste dal PI.
5. La presente disciplina si applica anche in caso di intervento sull'esistente che eccedono la manutenzione ordinaria o che aumentino la portata, la capienza o la potenza, sia che la richiesta provenga da privati che da enti o aziende pubbliche, trattandosi di norme a tutela della salute pubblica.

Art. 68 - Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.O del P.I. e nel Prontuario.
2. In conformità agli obiettivi del “Codice concordato di raccomandazioni per la qualità energetico ambientale di edifici e spazi aperti” (Conferenza Nazionale Energia e Ambiente 1998) viene favorita la realizzazione di coperture verdi su edifici industriali o commerciali, con documentate caratteristiche di:
 - Isolamento termico;
 - Isolamento acustico;
 - Capacità di drenaggio e ritenzione idrica;
 - Effetto gelo e disgelo;
 - Classe di infiammabilità;
 - Durabilità ed intervalli di manutenzione.
3. Per gli edifici con copertura verde delle caratteristiche indicate al punto 2, il Comune può riconoscere un premio corrispondente all'incremento fino al 10% della superficie coperta prevista dalla disciplina del PI.

Art. 69 - Scale esterne

1. Fatte salve specifiche previsioni del PI, possono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del 1° piano, a condizione che:
 - non sia possibile od opportuno per le caratteristiche distributive dell'immobile realizzarle internamente;
 - siano armonicamente inserite nel contesto architettonico preferendo la realizzazione in aderenza ai muri perimetrali.
2. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza o nel caso di progettazione architettonica di pregio da approvarsi con le modalità indicate dall'articolo 29.

Art. 70 – Marciapiedi

1. I nuovi marciapiedi dovranno avere larghezza minima di 1,50m: quelli esistenti di larghezza inferiore saranno gradualmente adeguati compatibilmente con la sezione stradale.
2. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive; con deliberazione del Consiglio Comunale sono stabilite le modalità compensative dei costi dell'intervento.
3. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere

sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Comune. I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

4. È assolutamente vietato porre sui marciapiedi volumi che riducono la larghezza al di sotto delle norme citate nei precedenti commi.

Art. 71 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e la parete di fondo, non possono essere inferiori a m 2,00 (due) mentre l'altezza non può essere inferiore a m 2,70 (due e settanta).

2. I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Comune.

Art. 72 – Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica ed essere illuminati convenientemente.
2. Gli accessi carrai e pedonali dovranno essere dotati di griglie-caditoie per tutta la loro larghezza, collegata alla condotta delle acque meteoriche, onde evitare lo scolo delle acque piovane sul suolo pubblico.
3. Il cancello degli accessi carrai dovrà essere ubicato ad una distanza minima di metri 5 dal ciglio della carreggiata stradale o dal limite di proprietà in assenza di marciapiede; per le strade di tipo E) ed F) ricadenti in centro abitato o attuabili con IED, potrà essere consentito a filo dalla recinzione, se ad apertura automatica.

Art. 73 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) numeri civici;
 - b) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - c) segnaletica stradale e turistica;
 - d) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - e) mensole, ganci, tubi, sostegni per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - f) quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
4. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura tradizionali in sasso, sugli altri beni di cui al DL 42/2004, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.
5. Nelle località di cui al comma precedente e sul percorso d'immediato accesso agli stessi può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

TITOLO VI°

NORME IGIENICO SANITARIE

CAPO I°- PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 74 - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente titolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.
2. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

Art. 75 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni

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

Art. 76 - Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimento, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Art. 77 - Misure contro la penetrazione di animali

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

Art. 78 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm, o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 79 – Convogliamento e raccolta delle acque meteoriche

1. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti secondo le indicazioni della legislazione vigente e delle verifiche di compatibilità idraulica.
2. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
3. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
4. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura o di raccolta, salvo che non ne sia prevista e specificatamente autorizzata altra forma di dispersione.
5. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.
6. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

7. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
8. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

8.1 Qualunque pavimentazione esterna (viabilità esclusa) dovrà presentare una tipologia strutturale al "Alta Permeabilità", al fine di favorire l'infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche.

9. Raccolta delle acque meteoriche

9.1 Nei nuovi insediamenti e nelle ristrutturazioni di interi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza va favorita la realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 5,0 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di mc 20,0 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1,0 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc.

9.2 Tali cisterne devono essere interrate e la superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico, o poste all'interno dell'edificio. L'acqua così raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione.

9.3 Il volume di tali cisterne può attribuire un credito edilizio di pari entità da utilizzarsi in analoghe zone residenziali (nel rispetto degli altri parametri), se espressamente previsto da deliberazione del Consiglio Comunale.

10. Raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali di parcheggio, aree scoperte **pertinenziali ad attività produttive**

10.1 Va favorita la raccolta delle acque meteoriche comprese quelle di prima pioggia provenienti da aree a parcheggio, cortili e piazzali di attività produttive e la successiva depurazione per consentirne il riuso o per avviarle allo smaltimento con portata regolata: si considerano acque di prima pioggia quelle cadute sull'intera superficie, per un'altezza di 5 mm, nei primi 15 minuti di eventi meteorologici distanziati fra loro almeno 48 ore.

10.2 L'acqua meteorica sarà convogliata in apposite vasche di raccolta con capacità pari a 1,0mc/20,0mq di superficie di raccolta con un minimo di 5,0mc e un massimo di 150mc. L'impianto sarà composto da una vasca in calcestruzzo in grado di accumulare le acque di prima pioggia, decantare le sabbie in esse contenute e separare gli oli tramite un disoleatore dotato di filtro a coalescenza e di otturatore a galleggiante. Le possibili utilizzazioni dell'acqua così raccolta dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune (irrigazione, lavaggio dei pavimenti, ecc.).

10.3 Il volume di tali vasche diviso per 3 può attribuire un credito edilizio equivalente a una superficie lorda di pavimento di pari entità da utilizzarsi in analoghe zone produttive (nel rispetto degli altri parametri), se espressamente previsto da deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 80 - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle del D.pr 380/01, parte seconda, capo VI^o e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 81 - Impianto di riscaldamento

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal D.pr 380/01, parte seconda, capo V^o dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 82 – Requisiti acustici passivi

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M 5.12.97.

Art. 83 – Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 22/97⁴ e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

Art. 84 - Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di realizzare un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Art. 85 – Produzione energia da fonti rinnovabili

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non

⁴ Vedi allegato C) della L.R. 22/97

inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

2. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.⁵
3. Per gli altri fabbricati (attività turistiche, commerciali e direzionali) con superficie lorda di pavimento non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 1 kW/100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

CAPO II°- FOGNATURE

Art. 86 - Condotti e bacini a cielo aperto

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

Art. 87- Condotti chiusi

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

Art. 88 - Depurazione degli scarichi

1. Le reti fognarie e gli impianti di depurazione devono essere compatibili con il P.R.R.A.. Solo nelle zone con densità di popolazione non superiore a quella stabilita dal P.R.R.A. può essere consentito il recapito di liquami civili al di fuori di rete fognaria secondo le modalità indicate nello stesso P.R.R.A. e dalla D.C.I. del 21.02.1977 (Allegato n. 5). Negli altri casi non può essere concessa l'edificazione.
2. L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. L'Amministrazione Comunale può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, determinare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

⁵ in ottemperanza all'art. 4 del DRP 380/2001 smi

Art. 89 - Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel Regolamento Comunale di fognatura e nel rispetto delle indicazioni fornite dal gestore della rete.
2. Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
3. Il Dirigente ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 90 - Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali, impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m 2,00.
4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Art. 91 - Immondizie

1. Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

CAPO III° - AMBIENTI INTERNI

Art. 92 - Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, etc..
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3 lett. a, può avere la quota di pavimento, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna se posto in piano.

Art. 93 - Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) l'altezza interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 92, 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori e di servizio di cui al precedente art. 92, 3° comma, le tt. b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per i soli garage;
 - b) in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media non può essere inferiore all'altezza minima del precedente punto a) ma il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione;
 - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media che non può essere inferiore all'altezza minima del precedente punto a), è calcolata come la media aritmetica tra la saetta, o quella del colmo della volta stessa, misurata dalla quota di imposta dell'arco al loro intradosso e l'altezza tra il pavimento e la quota di imposta dell'arco.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i nuovi locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.) riducibili a 2,70 m previo parere dell'A.S.L.
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della L.R. 12/99 e del D.M Sanità 9.6.99.
4. Nel caso di soppalchi, l'altezza media nel vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2,70 m, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 m, riducibile, nel caso di sottotetti a 2,00 m nel punto più basso e purché l'altezza media del soppalco non sia inferiore a 2,20 m. Negli edifici non residenziali, i soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio, adibiti a deposito devono avere esposto in posizione bene visibile un apposito cartello indicante il

carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano agibili in condizioni di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

5. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, già adibiti a residenza o ad attività commerciale e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura, ...), purché, a giudizio del S.I.P. dell' A.S.L. territorialmente competente, o del suo incaricato, non ne derivi un peggioramento delle condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico-sanitarie secondo i criteri previsti dal D.M Sanità 9.6.99. Nel caso di cambio di destinazione d'uso non sono comunque da ritenersi utilizzabili come locali di abitazione permanente o funzioni complementari, quelli con altezze inferiori a m. 2,55 e come locali accessori quelli con altezze inferiori a m 2,20.

Art. 94 - Superfici minime e alloggi monoaffaccio

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 con lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza media di m 2,20; lo spazio sottostante il soppalco deve avere un'altezza minima di m 2,20;
 - b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 8,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
 - c) nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, sentito il parere dell' A.S.L., con i criteri previsti dal D.M Sanità 9.6.99.
2. **Alloggi monoaffaccio** : nella nuova edificazione e nella ristrutturazione di edifici esistenti, gli alloggi con aperture verso l'esterno su un solo lato dell'edificio (alloggi monoaffaccio) sono ammessi nella misura massima di 1/3 della superficie utile complessivamente destinata a residenza.

Art. 95 – Dotazione degli alloggi

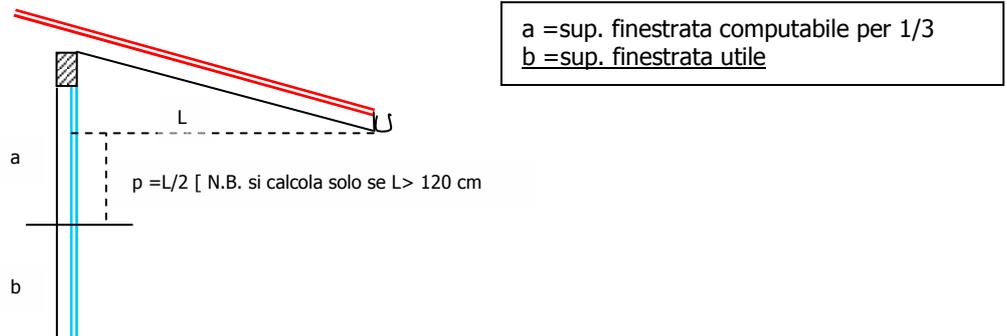
1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) stanza di soggiorno di mq 14,00;
 - b) posti di cottura di almeno mq 4,00 comunicanti con il soggiorno o cucina di mq 9,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;

- c) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
 - d) un locale servizio igienico di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, provvisto di areazione naturale mediante superficie finestrata apribile pari almeno ad 1/8 e comunque non inferiore a mq 0,6 direttamente comunicante con l'esterno.
2. Fatto salvo quanto indicato al punto 2 del precedente art. 94, è consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,50 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq 4,00.
 3. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.
 4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNICIG 7129 punto 3.4).
 5. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,60 del pavimento.
 6. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'A.S.L. e con i criteri previsti dal D.M Sanità 9.6.99.
 7. Le pareti dei locali destinati a servizi igienici devono essere impermeabili e facilmente lavabili per un'altezza, consigliata, di almeno 2 m, 2,40 nella zona della doccia. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale servizio igienico, almeno uno deve rispettare i requisiti indicati al precedente punto 1 lett. d); i rimanenti se non finestrati devono essere dotati di ventilazione meccanica prevedendo contestualmente anche una canna di ventilazione per l'immissione compensativa di aria dall'esterno posizionata nella parte bassa del locale, meglio se contrapposta rispetto all'aspirazione; in caso di interventi su edifici esistenti, possono essere ammesse eventuali soluzioni diverse in relazione alle situazioni specifiche, purchè ritenute comunque idonee a giudizio dell'A.S.L.. Le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio e non con ambienti dell'abitazione, scale, passaggi interni; anche per i locali privi di aperture la ventilazione forzata dovrà comunicare con l'ambiente esterno. La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio dell'aria, sia per l'allontanamento degli odori che per evitare la formazione di muffe. Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce per ambienti ciechi o all'apertura della porta di accesso per ambienti con illuminazione naturale, e garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzo. Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, pranzo, cucine, camere da letto; deroghe sono ammissibili solo per i secondi servizi annessi alle camere da letto.

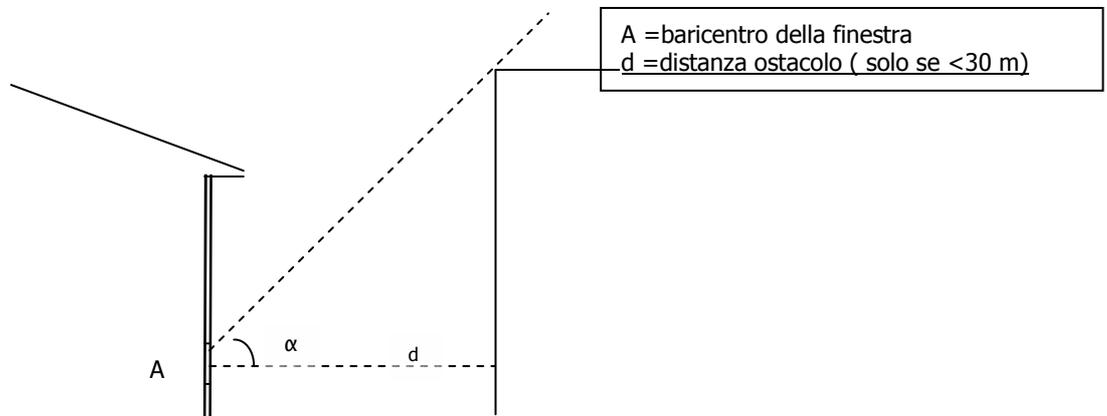
8. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
9. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

Art. 96 – Illuminazione ed aerazione

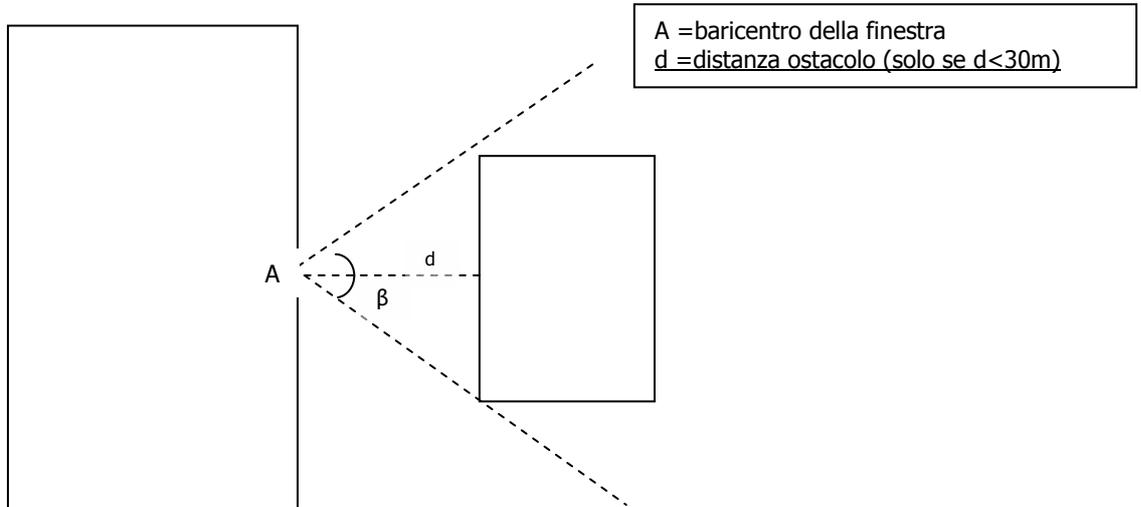
1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. Per ciascun locale abitativo l'ampiezza della finestrazione deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio pari ad almeno 0,02 [rif.: dm 5/7/75 e Circ.Min. LL.PP. n. 3151 del 22/5/1967], consentire la visione all'esterno (soglia tra 1-1,2 m e <1,50 m), e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto.
3. La superficie finestrata posta ad un'altezza inferiore a 0,6 m dal pavimento, non viene di regola conteggiata. In presenza di ostacoli all'illuminazione quali aggetti, logge, porticati, etc. dovrà essere incrementata la superficie finestrata oltre l'indice di 1/8 e/o adottate soluzioni equivalenti in modo da garantire nei locali abitabili un fattore di luce diurna pari ad almeno 0,02. Si riportano a tal proposito alcuni schemi esemplificativi:



4. Con un ostacolo orizzontale (es. balcone, tettoia, portico,...) di profondità L , e posto al di sopra della finestatura, il calcolo della superficie finestrata efficace si ottiene considerando $S_{fu} = a + 1/3b$.

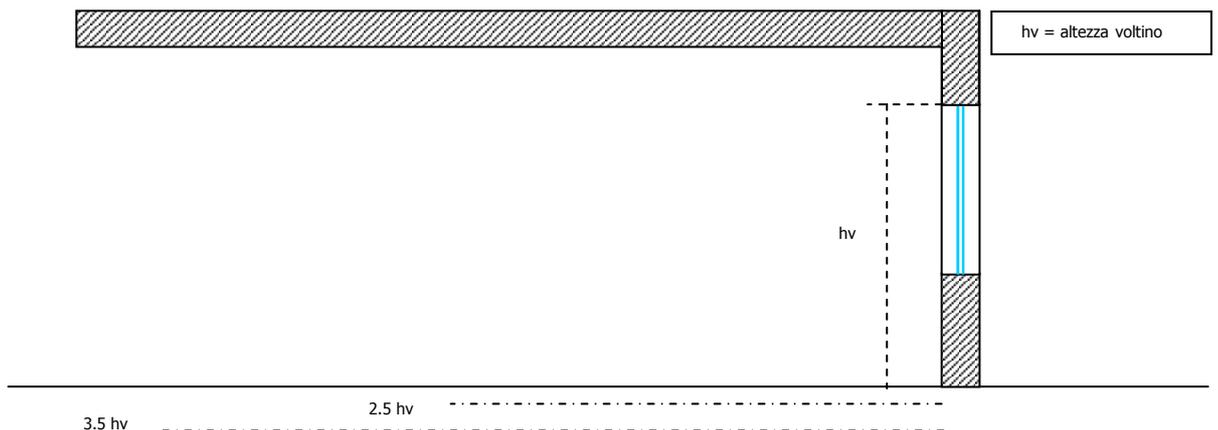


se $\alpha < 30^\circ \Rightarrow$ l'indice di finestratura, tipicamente $1/8$, deve essere proporzionalmente incrementato fino a raggiungere $1/4$ per $\alpha = 60^\circ$.



Se $\beta > 45^\circ \Rightarrow$ l'indice di finestratura, tipicamente $1/8$, deve essere proporzionalmente incrementato fino a raggiungere $1/4$ per $\beta = 90^\circ$.

5. La funzione illuminante e ventilante di una finestra si considera adeguata fino ad una profondità di circa 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento. Ai fini del computo della superficie abitabile, nei casi di locali con finestratura collocata su una sola parete e profondità maggiore di 2,5 h, la superficie finestrata utile deve essere incrementata proporzionalmente fino a raggiungere $1/4$ per la profondità di 3,5 h; per profondità maggiori di 3,5 h dovrà essere ricavata un'ulteriore finestra idoneamente ubicata.



6. I corridoi e i disimpegni di volume maggiore di 30 mc devono essere areabili, anche in modo indiretto.
7. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al foro del serramento apribile (al lordo del serramento apribile).

8. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
9. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
10. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
11. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
12. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
13. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
14. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art. 97 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti

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

2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
3. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Art. 98 - Installazione di apparecchi a combustione

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.
4. Si richiamano le norme specifico, in particolare, sulla sicurezza degli impianti a gas: Legge 6 dicembre 1971 n. 1083; D.M. 23 novembre 1972 - pubblicazione norme UNI CIG 7129/72; D.M. 21 aprile 1993 – pubblicazione norme UNI CIG 7129/92; D.M. 27 marzo 2006 - pubblicazione norme UNI CIG 7129/01; legge 5 marzo 1990 n. 46; regolamenti di attuazione della Legge n. 46/90.

Art. 99 - Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R. 477/91 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di m 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 100 - Dotazione dei servizi igienici

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque rivestiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;

- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
- a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche indicate dall'art. 95 lett. d); può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 4,50;
 - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di antibagno;
 - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è previsto antibagno;
 - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritto l' antibagno;
 - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

Art. 101 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale comuni a più unità abitative che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. Le scale devono essere realizzate in conformità a quanto previsto dall'art. 8 punto 1.10 del D.M. 14.06.'89 n. 236 regolamento di attuazione della L. 13/89 (barriere architettoniche). La lunghezza di ciascun tratto di rampa compreso tra pianerottoli non può avere più di 15 gradini.

8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m 1,20 ma con minimo di m 1,00.
9. I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) alzata massima cm 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
 - b) pedata non inferiore a cm 30 per le scale di uso comune ed a cm 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
10. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.
11. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a m 1,20.
12. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
13. L' ascensore è obbligatorio nei casi stabiliti dal D.M. 14.06.'89 n. 236 regolamento di applicazione della L. 13/89 al quale si rimanda anche per le caratteristiche dimensionali.

Art. 102 - Abitazioni ricavate nei sottotetti

1. Per le mansarde e i sottotetti da adibire ad abitazione deve essere prevista un'altezza media, riferita al singolo locale, di m 2,70 per i locali destinati alla permanenza delle persone e di m 2,40 per i locali accessori.
2. L'altezza minore da compensare misurata nel punto di gronda ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovrà essere inferiore a m 1,80.
3. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aereazione naturale, superficie minima, ecc.
4. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati (es. tipo "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete, la quale deve essere collocata su pareti alte almeno m 1,80. L'abbaino è considerato parete finestrata. Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai. Il Responsabile dell'ASL può concedere deroghe nel caso di recupero di volumi esistenti.
5. I sottotetti esistenti al 31/12/1998 (comunicazione di fine lavori) possono essere recuperati a fini abitativi nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:
 - l'altezza utile media per i locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,40;
 - l'altezza utile media per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, non deve essere inferiore a m. 2,20;

- l'altezza da compensare, misurata nel punto di gronda e al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovrà comunque essere inferiore a m. 1,80;
 - gli interventi edilizi non devono comportare modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
 - il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, in ogni caso il locale cucina e soggiorno devono avere affaccio su parete verticale;
 - devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 ogni mc 10 della parte di edificio oggetto di ristrutturazione per il recupero ai fini abitativi del sottotetto fatta salva la possibilità di monetizzazione per interventi ricadenti nelle zone "A".
6. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lett.d) del D.P.R. 380/01 e sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e al costo di costruzione calcolati secondo le tariffe vigenti sulla volumetria resa abitativa. Per i sottotetti di edifici realizzati dopo il 31/12/1998 e oggetto di recupero ai fini abitativi valgono i requisiti per i locali di nuova edificazione.

Art. 103 – Taverne

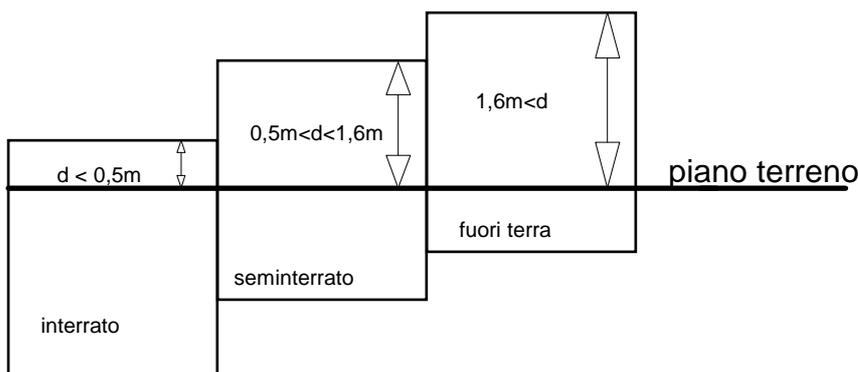
1. I locali destinati a taverna devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima 2,40 m;
- essere adeguatamente illuminati ed aereati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture "a bocca di lupo" non deve superare il 50%;
- il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termo-igrometrico e protezione dall'umidità;
- rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

Art. 104 - Piani seminterrati e sotterranei

1. Ai soli fini igienico sanitari, per i locali con altezza netta fino a 3,0 m e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, detta "d" la distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

- a) INTERRATI: se da distanza "d" e' minore o uguale a 0,5 m;
b) SEMINTERRATI: se "d" e' compresa tra 0,5 m e 1,60 m;
c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : se "d" e' maggiore di 1,60 m



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".
3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta superiore ai 3,0 m potrà essere previsto lo stazionamento delle persone ma non l'accesso della clientela : in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al Servizio Igiene Pubblica dell'ASL allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.
4. Il SIP dell'ASL valuterà di volta in volta le deroghe richieste (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche - es. isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, ecc.-) e dettando prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.
5. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 110.
6. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.
7. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che, preferibilmente, per almeno 5 m dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; la rampa sarà ogni qualvolta possibile disposta ortogonalmente rispetto alla strada. Spetta al Comune autorizzare modalità diverse per la realizzazione della rampa accertato che non ne conseguano limitazioni alla sicurezza e alla viabilità. Le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

CAPO IV° - COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 105 - Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aereazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
 - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq, anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte dello stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 93 per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di m 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

Art. 106 - Barriere architettoniche in edifici di uso privato

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
3. La progettazione deve comunque prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.
6. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiama il precedente art. 101 oltre le norme di cui alla seconda parte, capo terzo del D.P.R. 380/01

Art. 107 - Barriere architettoniche in edifici aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, sono eseguite in conformità alle

disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al D.p.r. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
3. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione di conformità redatta da un tecnico abilitato.
4. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità di cui all'art. 82 del D.P.R. 380/01. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
5. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
6. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da Euro 5.165,00 a Euro 25.823,00 e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo da uno a sei mesi.
7. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.
8. Si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 27 della legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503 al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 nonché alla seconda parte, capo terzo del D.P.R. 380/01

Art. 108 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 109 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 92 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo dell'edificio residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 110 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 m da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. I cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
8. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.

CAPO V° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 111 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili

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

Art. 112 - Impiego di strutture lignee

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

Art. 113 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

Art. 114 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, deve essere prodotto il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 115 - Particolari prevenzioni cautelative

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se sono rispettate le cautele di cui all'art. 98.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture e/o almeno 0,5m sopra eventuali volumi edilizi esistenti nel raggio di 5,0m; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.
5. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza secondo le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive emanate dalla Regione Veneto. La mancata previsione delle misure di cui al comma precedente costituisce causa ostativa al rilascio della concessione o autorizzazione a costruire ed impedisce, altresì, l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'effettiva realizzazione delle misure di sicurezza o all'attestazione della loro realizzazione.

Art. 116 - Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

CAPO VI°- CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 117 - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.
4. Si richiama il rispetto della disciplina di cui alla deliberazioni della Giunta Regionale Veneto n. 2424 del 08 agosto 2008 e s.m.i. "*procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'articolo 186 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.*"

Art. 118 - Movimento ed accumulo dei materiali

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

Art. 119 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Comune, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 120 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del terreno

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M LL.PP. 11.3.1988:
 - il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
 - il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
 - lo studio della stabilità dei pendii naturali;
 - il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
 - il progetto di discariche e colmate;
 - il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
 - il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
 - lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
 - lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
2. Le norme di cui al D.M LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

CAPO VII°- NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 121– Permesso di costruire rilasciato

1. L'adozione in Consiglio Comunale del primo adeguamento 2011 del P.I. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia per le istanze di permesso di costruire presentate successivamente a tale data. I titoli abilitativi rilasciati in data anteriore

l'adozione dell'adeguamento stesso rimangono validi fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica.

2. Alle varianti ai titoli abilitativi di cui al comma precedente, si applica analoga disciplina.

Art. 122 – Poteri di deroga

1. Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto il potere di rilasciare il permesso di costruire in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.I. nei seguenti limiti:

- a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purché non comportante modifica della destinazione di zona, limitatamente a:
- riduzione delle distanze dalle strade, nel rispetto del Codice della Strada, purché siano comunque evitati pericoli per la circolazione;
 - incremento dell'indice fondiario o di utilizzazione e del rapporto di copertura non eccedenti il 50% dei parametri della zona;
 - le altezze risultanti e la ubicazione non devono comunque compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

b) aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze escluse quelle tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

c) In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile dell'ufficio è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

2. Sono da rispettare le disposizioni del D. Lgs 22.01.2004, n. 42

Art. 123 – Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

Art. 124- Sanzioni

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore.

2. Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. n. 383 del 3.3.1934, con le

modifiche di cui alla L. n. 137 del 3.5.1967 e L. n. 689 del 24.11.1981, art. 16-113.
(Sanzione pecuniaria da Euro 2,07 a Euro 516,46)

3. Il Responsabile dell'ufficio può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli art. 151 n. 6, e 153 del R.D. n. 148 del 4.2.1915.

ALLEGATO 1

Norme per la presentazione dei progetti

Le domande di permesso di costruire nonché gli elaborati tecnici a supporto degli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, con riferimento alle singole opere previste, devono contenere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto e con riferimento al reale stato dei luoghi in scala 1:2000, con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché i vincoli e le servitù di qualunque genere relativi all'area in esame di cui il dichiarante debba essere a conoscenza.

In particolare occorre indicare in un raggio di almeno 100 m:

- gli edifici non residenziali con riguardo agli insediamenti produttivi e agli allevamenti zootecnici, e per questi ultimi dovranno essere specificati il numero ed il tipo di animali allevati;

Gli elaborati grafici devono essere prodotti in duplice copia, fatte salve le eventuali copie richieste da Amministrazioni o enti dei quali sia necessario il parere o il visto.

Le singole tavole, salvo casi particolari debitamente concordati con lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) dovranno essere del formato U.N.I. ed essere piegate nel formato U.N.I. A/4 in cui sia riportato, chiaramente leggibile:

- titolo della tavola;
- numerazione progressiva;
- rapporto (scala) del disegno;
- data di stesura, aggiornata per le varianti;
- proprietario-committente;
- qualifica, firma, domicilio, timbro del progettista;
- nelle varianti in corso d'opera, anche nominativo dell'esecutore dei lavori e relativo timbro e firma.

In tutte le richieste dovranno essere compilate le schede del modello I.S.T.A.T./AE e, qualora necessario per il tipo di intervento, la scheda parametrica, debitamente compilata, per la determinazione del costo di costruzione dell'edificio (D.M. 10.05.1977).

Con riferimento alle singole opere previste, le domande devono contenere (qualunque sia il tipo di intervento previsto) in duplice copia:

- a) estratto autentico di mappa (scala 1:2.000);
- b) titolarità del richiedente;
- c) estratti di P.I. e dello strumento urbanistico attuativo in scala adeguata;
- d) relazione tecnica;
- e) documentazione fotografica adeguata;
- f) eventuale documentazione integrativa zone "E" in riferimento alla L.R. 11/2001;
- g) gli elaborati tecnici di cui all'art. 10 del D.M. 14.6.1989, n. 236, nonché dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate se l'intervento edilizio in questione è soggetto a normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- h) Qualora l'intervento lo preveda dovranno inoltre essere indicate le modalità per il deposito ed il trasporto delle materie di rifiuto provenienti da demolizioni e scavi, ai sensi del D.P.R. n. 915 del 10.09.1982 e successive modifiche ed integrazioni.

È comunque, in facoltà del Dirigente richiedere motivatamente ulteriori delucidazioni: relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionatura in corso d'opera, modini, simulati in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera;

Per gli interventi specifici sotto indicati la seguente documentazione integrativa:

1) per le nuove costruzioni:

- a) planimetria in scala catastale riprodotte una zona sufficiente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere la corretta localizzazione dell'intervento, con indicata la toponomastica;
- b) estratto di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- c) stralcio planimetrico del P.I. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
- d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - la superficie finestrata;
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio.
 - per gli edifici o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta degli ambienti, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta.
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a caposalda interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- f) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro in scala 1:100 quotate e recanti la destinazione dei locali;
- h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti.
- j) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione;
- l) n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori.
Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezze di muri frontali di fabbrica,
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire o da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
- c) computo metrico estimativo, se dovuto.

3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria

- a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), j), k), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;
- c) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.

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

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
- b) per gli edifici vincolati ai sensi del DL 41/04 che ricadano in zone omogenee A o siano classificati di interesse storico, architettonico, ambientale, dovranno essere prodotte:
 - esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno in scala adeguata documentazione fotografica;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro:

5) Per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni

- a) stralcio del P.I.
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento
- d) sezioni e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi ;l'indicazione dei materiali impiegati

6) Per le demolizioni

- a) una planimetria generale in scala 1:500, intesa a rappresentare l'ubicazione dell'intervento ed il rapporto con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- d) in caso di demolizione di parte di un edificio, una perizia tecnica firmata da un tecnico abilitato al calcolo delle strutture ove si certifichi la congruità dell'intervento.

7) Per gli interventi diversi e le opere minori di cui al punto.8

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

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

- a) stralcio del P.I.
- b) planimetria catastale;
- c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1: 100;
- d) realizzazione illustrativa;

9) Per le mostre e i depositi all'aperto

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

10) per le varianti in corso d'opera

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile.
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti.

11) Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera

- a) relazione illustrativa;

b) documentazione fotografica.

ATTO DI ASSENSO PER DISTANZE DAI CONFINI

(art. 10.4 del RE)

Il sottoscritto _____
(cognome) (nome)

nato a _____ (____) il _____

residente a _____ (____) in _____ n. _____

codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

proprietario dell'unità immobiliare sita in Via _____
n. _____

e così catastalmente censita nel Comune di Zermeghedo:

NCTR:
Foglio/i _____ Mappale _____

NCEU: Sezione _____ Foglio _____ Mappale _____ Sub _____

PREMESSO

- che il Sig _____ suo confinante, intende realizzare nell'immobile sito in Zermeghedo in Via/Piazza _____ n. _____ un intervento edilizio di _____;
- che il progettato intervento edilizio, di cui ha compiutamente preso visione, si collocherà a distanza inferiore a quella stabilita dalla vigente normativa di PI (art. ____ delle NTO, zona _____) e dell'art. 10.4 del RE, che stabiliscono che la distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5;
- che ai sensi dell'art. 10.4 del RE il distacco dai confini di proprietà può essere ridotto solo nel caso di assenso da parte dei vicini confinanti e comunque nel rispetto del distacco minimo tra pareti finestrate;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, dopo aver preso visione del progetto edilizio, autorizza irrevocabilmente per sè, eredi ed aventi causa, la realizzazione del fabbricato a distanza dai confini inferiore a quella di P.I.

Allega :

- copia del documento di identità ⁶
- una planimetria con l'indicazione delle distanze dell'intervento di progetto dai confini (ovvero, in alternativa, occorre precisare le minori distanze dell'intervento di progetto dai confini).

Zermeghedo, _____

FIRMA LEGGIBILE

⁶ E' necessario allegare un documento di identità valido da cui risulti evidente la firma del dichiarante

INDICE GENERALE

TITOLO I°.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio	1
Art. 2 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività	1
TITOLO II°.....	3
IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA Integrata	3
Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia Integrata	3
Art. 4 - Composizione	3
Art. 5 – Durata della Commissione Edilizia Integrata	3
Art. 6 - Attività di indirizzo della Commissione Edilizia Integrata	3
Art. 7 - Regolamentazione interna della Commissione Edilizia Integrata	3
Art. 8 – Il Dirigente e lo sportello unico per l’edilizia	4
TITOLO III°.....	6
DEFINIZIONI	6
Art. 9 – Definizione di elementi urbanistico-edilizi	6
Art. 10 – Definizione di distanze e distacchi	9
Art. 11 – Definizione di elementi architettonici	13
Art. 12 - Destinazione d’uso	14
Art. 13 – Tipologie di intervento	15
Art. 14 - Manutenzione ordinaria	16
Art. 15 - Manutenzione straordinaria	16
Art. 16 - Restauro e risanamento conservativo	16
Art. 17 - Ristrutturazione edilizia parziale	17
Art. 18 - Ristrutturazione edilizia	17
Art. 19 - Sostituzione edilizia	17
Art. 20 – Ampliamento del volume esistente	17
Art. 21 - Nuova costruzione	18
Art. 22 – Demolizione	18
Art. 23 – Ristrutturazione urbanistica	19
Art. 24 – Urbanizzazione	19
Art. 25 – Cambio di destinazione d’uso	20
TITOLO IV°.....	21
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE.....	21
Capo I° - Certificazioni e pareri	21
Art. 26 - Certificato di destinazione urbanistica	21
Art. 27 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	21
Art. 28 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	22
Art. 29 - Parere preventivo	22
Art. 30 – La Conferenza dei Servizi	22
Capo II° - Titoli abilitativi	23

Art. 31 – Interventi liberi	23
Art. 32 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attivita' (Art. 22 e 137 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D. Lgs. 301/02) o Segnalazione Certificata Inizio Attività (Scia)	24
Art. 33 – Interventi subordinati a permesso di costruire (art. 10 e 22 del D.P.R. 380/01 come modificato dal D. Lgs. 301/02)	25
Art. 34 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	26
Art. 35 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali	26
Capo III° - Procedimenti.....	26
Art. 36 – Disciplina per la denuncia di inizio attività	26
Art. 37 – Disciplina per il permesso di costruire e delle dia	27
Art. 38 - Validità del permesso di costruire e della dia	27
Art. 39 - Evidenza del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività	28
Capo IV – Presentazione dei progetti.....	29
Art. 40 - Formulazione della domanda	29
Art. 41 – Attestazione	29
Art. 42 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici	29
Art. 43 - Indicazione degli elaborati tecnici	30
Capo V° - Oneri	30
Art. 44 - Onerosità del titolo abilitativo	30
Art. 45 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	31
Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere	33
Art. 46 - Inizio e termine dei lavori	33
Art. 47 - Punti di linea e di livello	34
Art. 48 – Sicurezza e conduzione del cantiere	34
Art. 49 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	35
Art. 50 - Vigilanza sulle costruzioni	35
Art. 51 - Varianti in corso d'opera	36
Art. 52 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	36
Art. 53 - Sospensione dei lavori	36
Art. 54 – Decadenza del permesso di costruire	37
Art. 55 – Annullamento del permesso di costruire	37
Art. 56 - Poteri eccezionali	37
Art. 57 - Tolleranze	38
Art. 58 - Certificato di agibilità	38
TITOLO V°.....	40
CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI	40

Art. 59 – Caratteristiche tipologiche	40
Art. 60 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi	40
Art. 61 - Impianti tecnologici	41
Art. 62 - Decoro degli edifici	41
Art. 63 – Parcheggi privati e spazi scoperti	42
Art. 64 – Recinzioni e terrazzamenti	42
Art. 65 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico	44
Art. 66 - Altezza minima della falda del tetto	45
Art. 67 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	45
Art. 68 - Coperture	46
Art. 69 - Scale esterne	46
Art. 70 – Marciapiedi	46
Art. 71 - Portici pubblici o ad uso pubblico	47
Art. 72 – Apertura di accessi e strade private	47
Art. 73 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali	47
TITOLO VI°.....	49
NORME IGIENICO SANITARIE.....	49
Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive	49
Art. 74 - Igiene del suolo e del sottosuolo	49
Art. 75 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni	49
Art. 76 - Muri perimetrali	49
Art. 77 - Misure contro la penetrazione di animali	49
Art. 78 - Protezione dall'umidità	50
Art. 79 – Convogliamento e raccolta delle acque meteoriche	50
Art. 80 - Isolamento termico	52
Art. 81 - Impianto di riscaldamento	52
Art. 82 – Requisiti acustici passivi	52
Art. 83 – Requisiti dell'illuminazione esterna	52
Art. 84 - Approvvigionamento idrico	52
Art. 85 – Produzione energia da fonti rinnovabili	52
Capo II°- Fognature	53
Art. 86 - Condotti e bacini a cielo aperto	53
Art. 87- Condotti chiusi	53
Art. 88 - Depurazione degli scarichi	53
Art. 89 - Allacciamenti	54
Art. 90 - Prescrizioni particolari	54
Art. 91 - Immondizie	54
Capo III° - Ambienti interni	54

Art. 92 - Requisiti degli alloggi	54
Art. 93 - Altezze minime	55
Art. 94 - Superfici minime e alloggi monoaffaccio	56
Art. 95 – Dotazione degli alloggi	56
Art. 96 – Illuminazione ed aerazione	58
Art. 97 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti	60
Art. 98 - Installazione di apparecchi a combustione	61
Art. 99 - Impianto elettrico	61
Art. 100 - Dotazione dei servizi igienici	61
Art. 101 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	62
Art. 102 - Abitazioni ricavate nei sottotetti	63
Art. 103 – Taverne	64
Art. 104 - Piani seminterrati e sotterranei	64
Capo IV°- Costruzioni a destinazione speciale.....	65
Art. 105 - Edifici e locali di uso collettivo	65
Art. 106 - Barriere architettoniche in edifici di uso privato	66
Art. 107 - Barriere architettoniche in edifici aperti al pubblico	66
Art. 108 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	68
Art. 109 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	68
Art. 110 - Impianti al servizio dell'agricoltura	68
Capo V°- Prevenzione dai pericoli di incendio.....	69
Art. 111 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili	69
Art. 112 - Impiego di strutture lignee	69
Art. 113 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi	69
Art. 114 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	69
Art. 115 - Particolari prevenzioni cautelative	69
Art. 116 - Uso di gas in contenitori	70
Capo VI°- Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori	70
Art. 117 - Scavi e demolizioni	70
Art. 118 - Movimento ed accumulo dei materiali	71
Art. 119 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	71
Art. 120 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del terreno	71
Capo VII°- NORME FINALI E TRANSITORIE	71
Art. 121– Permesso di costruire rilasciato	71
Art. 122 – Poteri di deroga	72
Art. 123 – Norme abrogate	72
Art. 124- Sanzioni	72
ALLEGATO 1.....	74
Norme per la presentazione dei progetti	74
Atto di assenso per distanze dai confini	79