

P.R.G.**COMUNE DI LIMANA**

Gennaio 1995

Adeguato alla Delibera della Giunta Regionale 17 giugno 17 giugno 1997, n° 2167 di approvazione del P. R. G..

Aggiornato a seguito delle Delibere del Consiglio Comunale:

*13 settembre 1999, n° 46,
21 dicembre 1999, n° 75,
21 dicembre 1999, n° 76,
28 giugno 2001, n° 25,
12 luglio 2002, n° 42,
26 aprile 2004, n° 19,
29 luglio 2004, n° 33,
29 novembre 2006, n° 74,
26 novembre 2007, n° 49 e
28 marzo 2012, n° 3.*

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1.1 CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

[1] Il regolamento edilizio contiene le norme ad esso riservate dall'art. 33 della L. 17.08.1942, n° 1150 e quelle attuative ed integrative della legislazione edilizia statale e regionale in relazione alle peculiari esigenze e caratteristiche locali.

[2] Esso costituisce parte integrante del P.R.G., ai sensi dell'art. 10 della L.R. 61/1985, e dà attuazione per quanto di competenza ai principi sanciti dallo Statuto Comunale:

- disponendo l'imposizione di norme coercitive sull'attività dei cittadini solo dove il pubblico interesse abbia una prevalenza tale su quello privato da giustificarne una limitazione;
- semplificando le procedure burocratiche;
- valorizzando la collaborazione con i liberi professionisti ed attribuendo alle loro attestazioni ed autocertificazioni rilevanza pubblica;
- facendo compartecipi dei procedimenti amministrativi che li riguardano i richiedenti stessi;
- prevedendo forme di compartecipazione economica diretta alle spese conseguenti la specifica attività istruttoria e di controllo.

[3] Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui Regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

[4] Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

ART. 1.2 MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

[1] Il P.R.G. è attuato mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata o con interventi diretti. All'interno delle singole zone omogenee del P. R. G. l'Amministrazione Comunale può, con Deliberazione consiliare e sentito il parere dell'O. T. C., fissare il perimetro di singole aree ove l'intervento deve essere unitario e realizzato con le caratteristiche e finalità determinate dalla L. U. R., dal presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P. R. G.¹

CAPITOLO II° TIPOLOGIA DI OPERE LAVORI E RELATIVI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

ART. 2.1 PERMESSO DI COSTRUIRE

[1] *Il Permesso di costruire viene sempre rilasciato*, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini delle applicazioni delle vigenti norme e del presente Regolamento ed anche se il provvedimento *relativo* non contiene espressa riserva sul punto.²

[2] *Il Permesso di costruire* può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettate a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia *del Permesso di costruire*.³

ART. 2.2 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

[1] Sono soggette *alla legislazione statale di riferimento* ed art. 76 della L.R. 61/1985 tutti gli interventi edilizi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale. *Negli stessi vanno ricompresi i seguenti interventi:*

- *costruzione, le sopraelevazioni o modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni esistenti non pertinenziali (vedi definizione art.14/a delle Norme di Attuazione);*
- *demolizione parziale o totale di fabbricati e manufatti in genere;*
- *movimenti di terra per sistemazioni ambientali, urbanistiche ed edilizie;*
- *sistemazione di aree ed attrezzature per impianti sportivi all'aperto ad uso privato senza variazione di volumetrie.*⁴

[2] Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, *il Titolo abilitativo* per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.⁵

¹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

² *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

³ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁴ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 2.3 - OPERE SOGGETTE A DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' DI OPERE EDILI

[1] Sono soggette *alla legislazione statale di riferimento le opere non rientranti negli artt. 2.2 e 2.4*. Rientrano nella fattispecie:⁶

a) il collocamento, la modificazione o rimozione di impianti tecnologici;
 b) il collocamento, la modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, opere di irrigazione, impianti di fognatura, qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da leggi vigenti in materia;⁷

c) il collocamento, la modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi commemorative, *non rientranti nelle definizioni riportate nel successivo art. 2.4*;⁸

d) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

e) la costruzione, le sopraelevazioni o modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni esistenti *pertinenziali (vedi definizione art.14/a delle Norme di Attuazione)*⁹;

f) ¹⁰

g) le intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti sulle pareti esterne che causino modifiche sostanziali di forme, colori, tipologie;

h) ¹¹

i) ¹²

l) ¹³

m) le strutture anche coperte e chiuse al servizio di cantieri o comunque aventi carattere e finalità provvisoria, *tettoie non sviluppanti superficie coperta (vedi definizione art.14/a delle Norme di Attuazione)*;¹⁴

n) i depositi a cielo aperto compatibili con le destinazioni di zona. Nelle zone agricole tali depositi non debbono comunque trasformarsi in aree di compravendita o comunque di lavorazione;

o) i cantieri per la prima lavorazione dei materiali di estrazione da cave. Per questo e per il precedente caso m), il provvedimento autorizzativo concerne anche il mantenimento del manufatto ed ha termine specifico.

⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁴ Lettera così modificata dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

ART. 2.4 - INTERVENTI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

[1] Rientrano nella fattispecie di cui *alla legislazione statale di riferimento e al 3^o comma dell'art. 76 della L.R. 61/1985 e non sono soggetti a nessun genere di segnalazione:*¹⁵

- il rinnovo delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, manti di copertura, infissi, tinteggiature, pavimentazioni, muretti, ringhiere, mensole, parapetti, pluviali, tende, condotti, canne fumerie, purché senza modifiche della tipologia, delle caratteristiche, **dei colori** e dei materiali, oppure con utilizzo di materiali diversi quando imposti dalle specifiche norme di P.R.G.;¹⁶

- la sostituzione anche completa degli impianti tecnologici esterni purché venga rispettato il dimensionamento e la posizionatura dell'impianto sostituito;

- la realizzazione di opere di modestissima consistenza e rilevanza edilizia quali pavimentazioni esterne **con superficie massima pari 50 m²**, cordonature **di altezza massima pari a 20 cm**, opere di sistemazione strutturale di giardini, palizzate in legno **di altezza massima pari a 1 m**;¹⁷

- **barbecue, pergolati e gazebi purché rientranti nelle definizioni specifiche di cui all'art. 14a delle Norme di attuazione;**¹⁸

- **stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, lapidi commemorative tutti non del tipo "a bandiera" e aventi una superficie di esposizione inferiore a 1 m²; vetrinette e distributori automatici privi di superficie di calpestio con superficie coperta massima di 1 m² e un volume (vuoto per pieno) massimo di 3 m³;**¹⁹

- l'applicazione di impianti tecnologici sulle e nelle strutture esterne degli edifici purché di modesta entità quali contatori, prese d'aria, **tende esterne con sbalzo non superiore ai 2 m, con superficie coperta massima di 30 m², non aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico, ecc...**;²⁰

- ²¹

- **i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;**²²

- le protezioni stagionali, **la realizzazione di bussole esterne ai fabbricati e le chiusure delle terrazze sono considerate interventi comportanti aumento di volume;**²³

- le opere di manutenzione ordinaria;²⁴

- le opere di assoluta urgenza o necessità immediata ordinate dal Sindaco.

[2] *Tali interventi sono attuabili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente nelle altre materie quali, solo a titolo di esempio: ambientale, risparmio energetico, sicurezza stradale, ecc..*²⁵

¹⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁶ Periodo così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁷ Periodo così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁸ Periodo così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²³ Periodo così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

²⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

[3] *Le opere da eseguirsi senza indugio al fine di evitare pericoli immediati all'incolumità delle persone non sono subordinate a nessun titolo abilitativo, bensì alla presentazione entro cinque giorni dalla data di inizio dei lavori di una perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, nella quale risultino indicate le circostanze che hanno reso necessario l'intervento, la descrizione delle opere e i soggetti responsabili (titolare, committente, direttore dei lavori ed esecutore).*²⁶

ART. 2.5 - OPERE ESEGUITE DALLO STATO

[1] Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale valgono le norme vigenti in materia.

[2] Il Consiglio Comunale, ove previsto dalle norme di P. R. G., esprime comunque il proprio parere *sentito l'O. T. C.* e può richiedere, se ritenute opportune, integrazioni e/o specifiche atte ad una migliore comprensione o valutazione degli interventi proposti.²⁷

²⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

²⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

CAPITOLO III°
SOGGETTI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIO URBANISTICA - ORGANI DI
GESTIONE E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

ART. 3.1 - ELENCAZIONE

[1] Sono soggetti dell'attività edilizio urbanistica:

- gli aventi titoli sugli immobili oggetto dell'intervento;
- i titolari di atti amministrativi autorizzativi;
- i committenti i lavori;
- i referenti degli atti amministrativi stessi;
- i progettisti;
- i direttori dei lavori;
- i tecnici settoriali ed i collaudatori;
- gli esecutori dei lavori.²⁸

ART. 3.2 - I TITOLARI

[1] La facoltà di effettuare interventi edilizio-urbanistici è attribuita ai sensi *della legislazione statale di riferimento* ai titolari di diritti. Conseguentemente la richiesta di autorizzazione all'intervento e la relativa responsabilità anche penale è attribuita solitamente ai soggetti predetti.²⁹

[2] L'individuazione degli aventi titolo è effettuata in sede di richiesta *del Permesso di costruire o di Dichiarazione di inizio attività di opere edili*, dal richiedente o dai richiedenti, con conferma da parte del tecnico.³⁰

[3] I titolari dei diritti reali legittimanti l'intervento possono chiedere l'intitolazione del provvedimento amministrativo a favore di uno solo di essi o ad altre persone.

[4] Nel caso di subentro nei diritti reali legittimanti la titolarità *del Titolo abilitativo*, va effettuata richiesta al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia* di reintestazione *del titolo medesimo* entro trenta giorni. La reintestazione viene allegata *al Titolo abilitativo* originale e nella copia agli atti.³¹

[5] ³²

²⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

²⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 3.3 - I COMMITTENTI

[1] Il Committente dei lavori è colui che di fatto esegue i lavori per proprio conto o tramite impresa edile o terzi.

ART. 3.4 - I REFERENTI

[1] I titolari dei provvedimenti amministrativi possono indicare la persona od il tecnico cui le comunicazioni amministrative vanno indirizzate relativamente alla richiesta di documentazione integrativa, ai pareri espressi dal *Responsabile del provvedimento finale* ed agli eventuali dinieghi.³³

ART. 3.5 - IL PROGETTISTA

[1] Le pratiche edilizie relative ad opere e lavori per i quali è *richiesto un titolo abilitativo* deve essere redatta tramite l'intervento di tecnici abilitati che assumono la responsabilità delle dichiarazioni delle certificazioni e degli elaborati tecnici. La competenza relativa è fissata dalla legge e dai regolamenti degli Ordini Professionali.³⁴

[2] L'appartenenza all'Ordine/*Albo* Professionale e la legittimazione all'esercizio della libera professione è dimostrata attraverso il timbro dell'Ordine/*Albo*.³⁵

[3] Nel caso vi siano dubbi sulla competenza professionale in relazione agli elaborati presentati, *il Responsabile del provvedimento finale* può chiedere al professionista di dichiarare sotto propria responsabilità la competenza in materia.³⁶

[4] In tal caso la dichiarazione è trasmessa anche agli Ordini/*Albi* Professionali interessati.³⁷

ART. 3.6 - IL DIRETTORE DEI LAVORI

[1] Qualsiasi lavoro per il quale è *richiesto un Titolo abilitativo* deve essere eseguito sotto la direzione tecnica di un tecnico abilitato ai sensi di legge che ne assume la responsabilità.³⁸

[2] La nomina del Direttore Lavori è fatta dal titolare del provvedimento autorizzativo contestualmente alla denuncia dell'inizio lavori ed è controfirmato, per l'accettazione dal nominato.

³³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

³⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

[3] L'eventuale rinuncia, nel corso dei lavori, all'incarico decorre dalla data di invio tramite R. A. della relativa comunicazione o nel caso di consegna a mano dalla data *di protocollo*.³⁹

[4] La comunicazione di rinuncia deve specificare, mediante apposito verbale, il grado di avanzamento dei lavori e deve essere comunicata anche all'esecutore dei lavori ed al titolare *del Titolo abilitativo* i quali sono obbligati a sospendere immediatamente i lavori fino all'assunzione dell'incarico da parte di altro professionista abilitato con contestuale comunicazione al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia*.⁴⁰

[5] Nell'assumere l'incarico quest'ultimo deve controfirmare per accettazione anche il verbale del grado di avanzamento dei lavori.

ART. 3.7 - TECNICI SETTORIALI E COLLAUDATORI

[1] Ove l'esecuzione delle opere richieda specifiche competenze, il Progettista ed il Direttore dei lavori possono avvalersi, nel rispetto delle norme vigenti, di tecnici specialisti che assumano la responsabilità della progettazione e direzione lavori di competenza.

[2] Detti incarichi vanno comunicati *al Responsabile del sportello unico per l'edilizia* e ad eventuali altri uffici di competenza. In sede di redazione del certificato di regolare esecuzione il Direttore dei Lavori deve indicare ed allegare anche le specifiche certificazioni redatte e sottoscritte dai tecnici specialisti.⁴¹

[3] La nomina del/dei collaudatori ed i relativi atti di collaudo vanno comunicati e trasmessa secondo le specifiche norme vigenti.

ART. 3.8 - ESECUTORE DEI LAVORI

[1] I lavori possono essere eseguiti direttamente dai titolari dei provvedimenti o da Imprese. Le imprese, come il Direttore dei lavori, possono comunicare di aver rinunciato all'incarico con la medesima procedura prevista all'articolo 3.6.

[2] Per la costruzione di impianti ed opere per le quali è prevista una specifica competenza tecnica-costruttiva, debbono essere trasmesse le informazioni e gli atti certificativi previsti dalle specifiche norme vigenti.

³⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁴⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁴¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 3.9 - SOGGETTI AMMINISTRATIVI

[1] Sono soggetti amministrativi delle attività di programmazione, di gestione edilizio-urbanistica e di controllo:

- il Sindaco;
- il Consiglio e la Giunta;
- *l'Area tecnica comunale al cui interno sono previste le figure del: Responsabile del provvedimento finale, Responsabile dello sportello unico per l'edilizia e responsabile del procedimento;*
- *l'O. T. C. Organo tecnico comunale (ved. definizione art. 14a delle Norme di attuazione comunali);*
- gli Agenti di polizia giudiziaria.⁴²

ART. 3.10 - ATTRIBUZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO FINALE, DEL CONSIGLIO E DELLA GIUNTA

- [1] Competono:
- al *Responsabile del provvedimento finale* i provvedimenti autorizzativi e repressivi previsti dalla Legge;
 - al Consiglio Comunale l'adozione degli strumenti di programmazione generale, l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi *e delle rispettive varianti;*
 - alla Giunta l'adozione degli strumenti urbanistici attuativi *e delle rispettive varianti.*⁴³

ART. 3.11 - COMPETENZE DELL'AREA TECNICA COMUNALE

[1] *L'Area tecnica*, cui è preposto almeno un Tecnico competente nel settore, svolge:

*le attività previste dalla legislazione di riferimento vigente.*⁴⁴

⁴² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁴³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁴⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 3.12 ⁴⁵

⁴⁵ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 3.13 ESPERTI IN MATERIA DI BELLEZZE NATURALI E DI TUTELA DELL'AMBIENTE

[1] Nelle ipotesi previste dall'attuale normativa regionale concernente la materia dei beni ambientali i due esperti nella materia stessa sono eletti dal Consiglio Comunale, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali o equipollenti.

[2] Gli esperti durano in carica cinque anni e decadono automaticamente. E' ammessa in via eccezionale, ove la delibera relativa al rinnovo non sia esecutiva una proroga per non più di quattro mesi.

[3] Nel caso di elezioni anticipate gli esperti dovranno essere soggetti a rinnovo.⁴⁶

⁴⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 3.14 ⁴⁷

⁴⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 3.15 - COMPETENZE DEGLI AGENTI DI POLIZIA GIUDIZIARIA

[1] La vigilanza sull'attività edilizia nel territorio comunale è affidata, in via prevalente, ai vigili comunali rivestenti la qualifica di agenti di polizia giudiziaria ed in via sussidiaria agli altri agenti di polizia giudiziaria appartenenti ad altri Corpi ed Organizzazioni aventi competenza sul territorio comunale.

[2] Compete ad essi in particolare, il riscontrare in presenza di lavori, l'esposizione dell'apposito cartello e di redigere il verbale di infrazione urbanistica nel caso di riscontrata inadempienza.

[3] In tale caso l'attività dell'agente deve essere, se necessario, assistita dall'apporto *dall'Area tecnica comunale*.⁴⁸

⁴⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

CAPITOLO IV°**PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI - DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE****ART. 4.1 - NORME GENERALI PER LA FORMAZIONE DELLE PRATICHE**

[1] Il titolare della pratica edilizia deve indicare nella domanda o nella segnalazione, oltre alle proprie generalità ed alla propria residenza, i titoli che lo legittimano alla presentazione medesima in base alla legge.

[2] Tutti gli atti presentati vanno sottoscritti o comunque controfirmati dal libero professionista abilitato che ne assume la responsabilità diretta e personale con la sola esclusione delle specifiche attestazioni previste dalla Legge per i titolari di attività. Le dichiarazioni effettuate dai liberi professionisti sono sostitutive anche di documenti e dati che non necessitano di autenticazione ove la firma sia conforme a quella depositata presso l'Ufficio Comunale e la stessa sia accompagnata dal timbro comprovante l'appartenenza all'Ordine Professionale.

[3] La presentazione di documenti o atti tecnici e le comunicazioni possono essere effettuate anche usufruendo di tecniche telematiche ed informatiche. Le modalità della loro asseverazione al fine di recepirne la validità a tutti gli effetti è disposta dalla Giunta Comunale con apposito regolamento generale, per quanto non già previsto direttamente dalla legge.

[4] Ove il procedimento richieda la presentazione o comunque l'ottenimento, direttamente da parte del titolare, del provvedimento autorizzativo di pareri, nulla osta od autorizzazioni di competenza di altri Enti o Organi pubblici, lo stesso può chiedere l'esame della pratica sotto condizione. In tal caso il decorrere del tempo per la formazione del silenzio assenso è determinato da quanto previsto dalle leggi vigenti.

ART. 4.2 - TIPOLOGIE DI DEFINIZIONE DEI PROCEDIMENTI

[1] I procedimenti legittimanti la realizzazione ed il mantenimento delle opere e l'effettuazione dei lavori rilevanti ai fini del presente Regolamento edilizio si concludono con *la formazione del titolo abilitativo espresso* o con il decorso di predeterminati periodi temporali senza comunicazioni ostative da parte del *Responsabile del provvedimento finale*.⁴⁹

⁴⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 4.3 NORME VALEVOLI PER TUTTI I PROCEDIMENTI

[1] *I procedimenti tendenti ad ottenere un titolo abilitativo esplicito o tacito sono normati dalla superiore normativa vigente.*⁵⁰

[2] *Qualsiasi domanda va sottoscritta dal titolare della pratica e da un tecnico abilitato.*⁵¹

[3] *Nella domanda, va indicata la persona che funge da referente ove la stessa non sia indicata tutte le comunicazioni saranno notificate al primo firmatario. Ferme restando le comunicazioni che per legge devono avvenire mediante notifica, le altre comunicazioni possono essere effettuate anche attraverso sistemi telematici informatici in base a specifiche procedure individuate dalla Giunta.*⁵²

[4]⁵³

[4bis] *L'integrazioni previste dalla legislazione statale devono pervenire al Responsabile del procedimento entro centoventi giorni dalla notifica della richiesta delle stesse pena l'archiviazione d'ufficio del procedimento tramite determinazione del Responsabile del provvedimento finale; tale periodo può essere prolungato solo se il ritardo dipende da altri enti a cui è stato richiesto un parere direttamente dal richiedente, tale richiesta deve essere stata inoltrata all'ente stesso entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di integrazioni.*⁵⁴

[5] *L'eventuale Autorizzazione paesaggistica viene rilasciata dal Responsabile del provvedimento finale acquisito il parere obbligatorio di almeno uno dei due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente di cui al precedente art. 3.13. Il Responsabile del provvedimento finale trasmette entro trenta giorni alla competente Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici copia dell'Autorizzazione paesaggistica, corredata dal parere sopra citato, riportando le posizioni espresse dagli esperti.*⁵⁵

[6] *Gli oneri relativi, ivi comprese le eventuali spese postali, sono a carico del richiedente e sono fissati con provvedimenti della Giunta.*⁵⁶

[7]⁵⁷

[8] *All'atto del rilascio della Determinazione di negazione o di archiviazione, l'amministrazione trattiene agli atti, assieme alla domanda, solo una copia degli elaborati depositati; vengono riscossi i diritti di segreteria relativi al titolo non rilasciato.*⁵⁸

[9] *L'eventuale entrata in vigore di nuove norme è automaticamente recepita dal presente Regolamento.*

⁵⁰ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵¹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵² *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵³ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵⁴ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵⁵ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁵⁸ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 4.4 59

ART. 4.5 60

ART. 4.6 61

⁵⁹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁶⁰ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁶¹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 4.7 ⁶²**ART. 4.8 PROCEDIMENTO PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

[1] Ferme restando le procedure relative all'approvazione dei piani urbanistici di iniziativa privata previsti dalla Legge Urbanistica Regionale, le opere di urbanizzazione individuate dai piani e dalle relative convenzioni possono essere realizzate anche per stralci funzionali. Nel caso, i lottizzanti dovranno indicare i lotti che si intendono serviti e quindi edificabili.

[2] ⁶³

[3] All'atto del rilascio *dei singoli Permessi di costruire* viene determinato, in base ai prezzi di capitolato, l'ammontare del valore delle opere realizzate e delle relative aree scomputabili dagli oneri tabellari *dei singoli titoli*.⁶⁴

[4] ⁶⁵

⁶² Comma aggiunto con Delibera del Consiglio Comunale n° 75 del 21 dicembre 1999, esecutiva dal 22 gennaio 2000.

⁶³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁶⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁶⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 4.9 - INTERVENTI IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P. R. G. SOGGETTI A CONVENZIONE

[1] Ove le norme del P. R. G. prevedano interventi in attuazione diretta del piano, previa convenzione, questa sarà redatta secondo quanto specificato dalle norme stesse, sulla base di convenzioni tipo all'uopo predisposte dal Consiglio Comunale anche in relazione a quanto indicato dall'art. 63 della Legge Urbanistica Regionale.

ART. 4.10 - PARERI PREVENTIVI

[1] Chiunque può chiedere *al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia* interpretazioni del Regolamento Edilizio attraverso specifici quesiti o mediante presentazione di progetti di massima.⁶⁶

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale*, ove lo ritenga, sente in proposito *l'O. T. C.*. I predetti pareri non sono comunque vincolanti.⁶⁷

ART. 4.11 - TIPOLOGIA DEI DOCUMENTI

a) Relazione tecnico descrittiva

Contiene un'articolata descrizione dell'opera e dei lavori da eseguire, dei materiali e delle tecniche da impiegare, della tipologia, delle analisi e delle indagini anche storiche fatte.

Dà indicazioni in ordine all'impostazione altimetrica delle opere rispetto a punti predeterminati fissi ove ciò non risulti da specifica documentazione tecnica.

b) Documentazione fotografica

Deve rappresentare correttamente l'esistente anche attraverso più coni visuali. Le dimensioni delle foto devono essere 15 x 8 ed a colori.

Sul retro va indicata la data.

c) Fotomontaggi e modelli in scala

Possono essere prodotti con ogni sistema tecnico atto a permettere un'adeguata visualizzazione dell'opera realizzanda.

⁶⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁶⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

d) **Localizzazione dell'intervento**

La localizzazione delle opere va effettuata di norma sui supporti grafici dello strumento urbanistico generale e delle mappe catastali aggiornate nelle scale più basse disponibili con grafia conforme e di segno rosso. Debbono altresì essere indicate le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

e) **Rappresentazione altimetrica del terreno esistente con piano quotato e/o a curve di livello.**

Le quote o curve di livello devono evidenziare le variazioni altimetriche di mezzo metro, devono essere riferite a punti fissi ben individuabili e non modificabili nel breve periodo e devono estendersi alle eventuali aree pubbliche confinanti il lotto di proprietà interessato dall'intervento ed indicare l'imposta dei fabbricati esistenti posti entro almeno dieci metri dal confine.

Nel piano quotato vanno inseriti i punti di imposta delle opere realizzande.

La rappresentazione altimetrica è richiesta nei casi in cui l'andamento del terreno esistente abbia rilevanza ai fini edilizio urbanistici ed in particolare per la determinazione dell'altezza delle fronti dei fabbricati e dei volumi, per l'andamento dei muri di controriva e di contenimento, per la realizzazione di strade, per riporti di terreno, per scavi per i quali è richiesta l'autorizzazione.

f) **Determinazione dei punti fissi**

L'indicazione dei punti di imposta di opere per le quali non sia richiesta la rappresentazione altimetrica per curve di livello è effettuata con indicazione planimetrica di un punto fisso o anche di una linea rilevata, ove possibile, su un manufatto pubblico (tombino, manto stradale, muretto stradale, ecc...).

I punti di imposta delle opere realizzate, rispetto al punto di riferimento, vanno indicati graficamente e numericamente con valori algebrici.

L'Ufficio Tecnico può chiedere una modifica del o dei punti di riferimento ove non ritenga idonei quelli proposti.

g) **Elaborati grafici di progetto**

I disegni e le tavole di progetto devono essere riprodotti in copia eliografica o simile ripiegati nelle dimensioni *U. N. I.*⁶⁸

⁶⁸ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

Per il progetto di edifici o manufatti in genere le tavole devono contenere, anche per l'eventuale stato di fatto:

- tutte le piante dei vari piani (o riferimenti) ivi compreso il tetto, le destinazioni d'uso e le quotature;
- tutti i prospetti esterni con l'identificazione dei materiali e dei colori;
- le sezioni verticali necessarie per l'esatta definizione dell'intervento con un minimo di due tra loro ortogonali;
- la planimetria delle sistemazioni esterne e delle reti od impianti tecnologici con i relativi collegamenti alle reti pubbliche o comunque collettrici.

Di norma le scale di rappresentazione non possono essere superiori a:

- 1:100 per piante, sezioni e prospetti;
- 1:20 per particolari costruttivi e per tutti quegli elementi, manufatti od opere d'arte di dimensioni contenute (recinzioni, cartelli, muretti ecc...);
- 1:200 per le sistemazioni esterne e di i piani quotati e/a curve di livello;
- per i piani urbanistici attuativi e le relative opere di urbanizzazione le planimetrie di stato attuale e di progetto debbono essere in scala non superiore a 1:500, mentre le sezioni, i profili ed i particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione debbono essere in scala e quotatura adeguata;
- per gli scavi ed i movimenti terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, l'apertura di strade e manufatti stradali, le planimetrie di stato attuale e di progetto non debbono essere in scala superiore a 1:500.

h) **Sistemazioni esterne e di servizio dei fabbricati**

Gli elaborati relativi concernono le opere di allaccio del fabbricato ai servizi pubblici, gli accessi dalla strada pubblica o comunque da altri spazi gravati di servitù di passaggio e le relative opere, la sistemazione degli spazi scoperti, i parcheggi, le eventuali recinzioni, ecc....

i) **Impianti tecnologici particolari**

Il Regolamento di fognatura indica le modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e la documentazione da allegare al progetto per l'autorizzazione allo scarico o all'allaccio alla fognatura.

Parimenti si rinvia alle norme specifiche per i progetti relativi all'impianto elettrico, idrico sanitario, all'impianto di riscaldamento, alla coibentazione degli edifici ed a quant'altro previsto espressamente da norme specifiche dello Stato o della Regione o da altri regolamenti comunali.

l) **Dati urbanistici ed edilizi**

I dati relativi agli impianti dell'opera aventi rilevanza edilizia urbanistica devono essere riportati su appositi moduli predisposti dall'Ufficio ed approvati dalla Giunta.

La veridicità degli atti contenuti è attestata dal progettista libero professionista sotto la sua responsabilità.

m) **Atti e certificati catastali**

Tutti i dati desumibili dagli atti catastali possono essere certificati dai professionisti sotto la loro personale responsabilità.

n) **Titoli di legittimazione**

Sono tutti dimostrati attraverso autocertificazione autenticata dai titolari della pratica edilizia con asservazione del Tecnico Professionista;

o) **Perizia geologica e geotecnica**

Il progettista deve sempre indicare negli elaborati di progetto la composizione stratificata del terreno interessato all'intervento e, ove previsto dalle norme vigenti e di attuazione del P. R. G., deve essere prodotta specifica relazione geologica e geotecnica.⁶⁹

p) **Lavori di manutenzione in quota**

Per l'esecuzione di interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti l'istanza inoltrata intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, le Denuncia di Inizio Attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività devono contenere le soluzioni tecniche adottate per i lavori da svolgersi in quota riportate adeguatamente nella relazione di progetto e negli elaborati grafici. Tali idonee misure preventive e protettive che consentono, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, dovranno essere previste e definite nell'osservanza dell'allegato "A" della delibera GRV n. 2774 del 22.09.2009.⁷⁰

⁶⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷⁰ Lettera approvata con Deliberazione del Consiglio comunale 28 marzo 2012, n° 3, esecutiva dal 13 maggio 2012.

ART. 4.12 - INDICAZIONE DEI DOCUMENTI PER SINGOLE TIPOLOGIE DI OPERE E LAVORI

[1] Fermo restando il criterio che i documenti relativi a ciascuna pratica devono essere tali da permettere un'esatta e completa rappresentazione delle opere e dei lavori per quanto rilevante ai fini edilizi-urbanistici, la distinta dei documenti relativi a ciascun tipo di pratica è determinata, nell'ambito della tipologia di cui all'articolo precedente ed in relazione anche alle evoluzioni tecnologiche, con provvedimento della Giunta.

[2] Per i piani urbanistici attuativi valgono le norme previste dalla Legge Urbanistica Regionale.

[3] Per i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata la progettazione delle opere di urbanizzazione deve essere tale da permettere un esatto computo metrico e stima dei lavori necessari per il calcolo dello scomputo spettante sugli oneri concessori tabellari.

[4] Il valore delle aree da cedere al Comune in quanto sedime di opere di urbanizzazione è calcolato con riferimento agli indennizzi netti dovuti a seguito di espropriazioni per pubblica utilità.

CAPITOLO V° ESECUZIONE DEI LAVORI - USO DEI LOCALI

ART. 5.1 - INIZIO DEI LAVORI

[1] I lavori possono essere iniziati solo dopo l'ottenimento di tutti i pareri e l'effettuazione dei depositi di documenti e relazioni previsti dalla legge e, se dovuto, il pagamento degli oneri e contributi previsti dalla Legge 10/1977.

[2] Dell'inizio dei lavori soggetti a *titolo abilitativo* va data comunicazione al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia*.⁷¹

[3] La comunicazione va data dal titolare *del titolo abilitativo* entro 5 giorni dalla data dell'effettivo inizio e deve contenere:

il nominativo degli esecutori dei lavori e la firma di accettazione;

il nominativo dei Direttori dei Lavori e la firma di accettazione;⁷²

[4] Non danno luogo all'inizio dei lavori tutti quegli interventi intesi a predisporre il cantiere.

[5] Fatte salve le specifiche sanzioni di legge e/o stabilite dal Consiglio Comunale, in caso di mancata comunicazione dell'inizio lavori si assume come tale la data di ritiro *del Permesso di costruire*, o quella di formazione del silenzio assenso *per la Dichiarazione di inizio attività di opere edili*.⁷³

ART. 5.2 - EVIDENZA DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

[1] Durante l'esecuzione dei lavori deve essere apposto all'esterno del cantiere un pannello delle dimensioni minime di cm 80 x 80 nel quale devono essere indicati:

- l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- il titolare del provvedimento autorizzativo;
- gli estremi del *titolo abilitativo*;
- gli estremi dell'autorizzazione sismica;
- il nominativo del progettista, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori del responsabile di cantiere ed eventualmente il nominativo del collaudatore;

⁷¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

- la data di inizio dei lavori e la data di inizio e di fine di validità del provvedimento autorizzativo.⁷⁴

[2] L'apposizione del cartello è obbligatoria per tutti gli interventi che non rientrino nella fattispecie della manutenzione ordinaria.

[3] All'interno del cantiere va depositato il provvedimento autorizzativo o gli atti equipollenti con i relativi disegni a disposizione degli agenti preposti al controllo.

ART. 5.3 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

[1] Ove per l'esecuzione dei lavori necessari la temporanea occupazione di suolo pubblico o l'apertura di accessi non previsti dal progetto, va presentata, prima dell'inizio dei lavori, autonoma domanda *al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia* con le modalità previste dal regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.⁷⁵

ART. 5.4 - ULTIMAZIONE LAVORI

[1] Fatte salve diverse disposizioni di legge la data di fine lavori, ove non espressamente comunicata, si intende contestuale a quella di scadenza di validità del provvedimento autorizzativo.

[2] La richiesta di agibilità dell'edificio deve comunque indicare la data di fine lavori.⁷⁶

ART. 5.5 - SOSPENSIONE LAVORI

[1] Eventuali sospensioni dei lavori dettate da cause eccezionali, debbono essere tempestivamente comunicate al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia* entro 15 giorni dal verificarsi degli eventi.⁷⁷

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale* emanerà il provvedimento di proroga con le modalità previste dalla Legge.⁷⁸

⁷⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁷⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 5.6 79

ART. 5.7 80

⁷⁹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸⁰ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

**ART. 5.8 PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO
DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITA'**

[1] *Il procedimento per il rilascio dell'Autorizzazione all'agibilità è quello previsto dalla normativa statale e/o regionale vigente di riferimento. Le autorizzazioni comunali o di altri enti che insistono sui parametri previsti dall'agibilità (scarichi, accessi, pubblicità), devono essere acquisite prima dell'inoltro della richiesta.⁸¹*

[2] ⁸²

[3] ⁸³

ART. 5.9 AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITA'

[1] *L'Autorizzazione all'agibilità va richiesta ove previsto dalla normativa statale e/o regionale vigente di riferimento.⁸⁴*

[2] La domanda di rilascio *dell'Autorizzazione all'agibilità* deve essere corredata dalla documentazioni di legge e comunque con:

- planimetrie quotate degli scarichi e degli allacciamenti della rete fognaria e dell'acquedotto;⁸⁵

⁸¹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸² *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸³ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸⁴ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸⁵ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 5.10 ⁸⁶**ART. 5.11 VARIAZIONI DI ATTIVITÀ ED ACCERTAMENTI AD ATTIVITÀ INIZIATA**

[1] Le variazioni delle attività autorizzate comportanti nuove autorizzazioni o nulla osta o comunque nuovi accertamenti possono essere poste in essere solo dopo la modifica del certificato di agibilità.

[2] L'eventuale accertamento del rispetto e conformità a norme specifiche da eseguirsi necessariamente ad attività avvenuta segue la normativa specifica.

[3] ⁸⁷

⁸⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

⁸⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 5.12 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ - CONTROLLI SUGLI EDIFICI

[1] Il *Responsabile del provvedimento finale*, in seguito a rapporto del responsabile dell'U. L. S. S. per l'Igiene Pubblica, può dichiarare inagibile un edificio o parte di esso per mancanza di requisiti igienici, senza pregiudizio dell'azione penale.⁸⁸

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale* può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati *inagibili* e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.⁸⁹

ART. 5.13 - APPLICAZIONI DELLE NORME

[1] Le norme del presente Regolamento Edilizio che seguono dal (capitolo X al Capitolo XX) si applicano fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle Norme di Attuazione del P. R. G che sono prevalenti.

⁸⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁸⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPITOLO VI°
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

ART. 6.1 DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE

[1] Per quanto attiene le definizioni degli interventi si rimanda a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.⁹⁰⁹¹

[2] Per gli edifici esistenti si intendono tutti gli edifici caratterizzati dall'esistenza dei muri d'ambito nella loro totalità (anche in parziale o totale assenza delle coperture) *gli eventuali volumi complementari adossati al corpo principale possono essere recuperati anche se sono solo individuabili planimetricamente, l'altezza proposta deve essere logica e giustificata dal progettista comunque sempre inferiore a quella dei corpi principali.*⁹²

[3] Interventi su edifici non presentanti tali caratteristiche minime, si devono considerare, a tutti gli effetti, come interventi di nuova edificazione.

⁹⁰ Comma così modificato con Delibera del Consiglio Comunale n° 76 del 21 dicembre 1999, esecutiva dal 22 gennaio 2000.

⁹¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁹² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

CAPITOLO VII°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 7.1 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

[1] I cortili interni racchiusi completamente tra corpi di fabbricati ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

[2] Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile.

[3] Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

ART. 7.2 - CHIOSTRINE E POZZI LUCE

[1] La superficie delle chiostrine e pozzi luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

[2] Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml 3.00.

[3] Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

[4] Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disimpegno.

ART. 7.3 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

[1] Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali, autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

ART. 7.4 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

[1] Per ogni nuovo alloggio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto, ad esclusione dei fabbricati situati nella Z. T. O. "A" e dei fabbricati comunque dotati di grado di protezione 1 – 2 – 3 – 4 – 5 nelle altre Z. T. O., ed un locale di servizio, come definito dal successivo terzo comma dell'art. 12.1, per ogni unità abitativa. In tutti gli altri fabbricati devono comunque essere mantenuti i posti macchina esistenti.⁹³⁹⁴⁹⁵

[2] Dalla disposizione di cui al primo comma del presente articolo sono esenti le unità immobiliari residenziali create in deroga ai sensi della Legge regionale 6 aprile 1999 n° 12 avente per titolo "Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi"⁹⁶ e le unità immobiliari realizzate ai sensi dell'art. 48, comma 7ter – lett. d) – della L.R. 11/2004 (cambio di destinazione d'uso da agricola in residenziale nei limiti di 300 mc.).⁹⁷

[3] I fabbricati interrati isolati devono essere coperti da uno strato di terreno con cotica erbosa o coltivato a giardino.⁹⁸

[4] Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc..., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

[5] Gli impianti di cui al precedente comma non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade e dai confini previste per la zona medesima.

*Gli spazi minimi per parcheggio previsti dalle normative statali (L. 1150/1942 e L. 122/1989) e regionali (L. r. 37/1999) per le destinazioni d'uso previste dall'art. 4 delle Norme di attuazioni comunali per i centri storici – Z. T. O. "A" (residenza, commercio al dettaglio, artigianato di produzione e di servizio, nonché attività direzionali) qualora non effettivamente reperibili all'interno delle aree pertinentziali, vengano comunque monetizzati con il pagamento di euro 51,65 a metro quadro.*⁹⁹

[6] Nelle zone residenziali, con esclusione delle A e delle E4, nelle nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, il 50% della superficie del lotto pertinentziale edificabile deve essere destinata a verde permeabile; tale requisito può essere reperito anche in zona territoriale omogenea agricola contigua e in proprietà.¹⁰⁰

CAPITOLO VIII° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 8.1 DECORO DEGLI EDIFICI

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

[2] A tale riguardo il *Responsabile del provvedimento finale* ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (ripresa di intonaci, tinteggiature) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni), contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.¹⁰¹

⁹³ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 17 luglio 2002, n° 42, esecutiva dal 24 agosto 2002.

⁹⁴ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

⁹⁵ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 29 luglio 2004, n° 33, esecutiva dal 23 agosto 2004.

⁹⁶ Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

⁹⁷ Frase aggiunta con Delibera del Consiglio comunale 28 marzo 2012, n° 3, esecutiva dal 13 maggio 2012.

⁹⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

⁹⁹ Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 28 giugno 2001, n° 25, esecutiva dal 24 luglio 2001.

¹⁰⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

[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 *Responsabile del provvedimento finale* di imporre ai proprietari la loro sistemazione.¹⁰²

[4] Il *Responsabile del provvedimento finale*, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui a commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.¹⁰³

[5] Nel caso di interventi su fabbricati sanati ai sensi L. 47/85 può imporre miglioramenti estetici anche alla volumetria.

ART. 8.2 - DECORO DEGLI SPAZI

[1] Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

[2] A tale riguardo il *Responsabile del provvedimento finale*, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, dei terreni non coltivati e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.¹⁰⁴

[3] E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

[4] Il *Responsabile del provvedimento finale*, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.¹⁰⁵

ART. 8.3 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANTI SUL SUOLO PUBBLICO

[1] Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a ml 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;

¹⁰² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

b) oltre i ml 5.00 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 ml 1.20.

[2] In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

[3] Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, ad esclusione degli sporti del tetto aggettanti ad altezza superiore a ml 5.00 dal piano stradale.

[4] Debbono essere inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede. Nell'ambito di uno stesso fabbricato, marciapiede, via, piazza, ecc..., deve essere particolarmente curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) 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.

[5] I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad un'altezza inferiore a ml 4.00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 8.4 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

[1] Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a 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 o griglie per l'aerazione a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; tali aperture possono venire praticate anche negli zoccoli dei fabbricati e/o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

ART. 8.5 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

[1] Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici *e che siano distanti da abbaini e lucernai*.¹⁰⁶

[2] L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto preferibilmente centralizzato.

ART. 8.6 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

[1] Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc... e non superare di norma l'altezza di ml 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. *L'O. T. C.* può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'uso di soluzioni architettoniche unitarie;

b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali e/o artigianali o ad essi assimilabili, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 3.00;

c. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

d. nelle aree alpine sopra 550 mt s.l.m. non sono consentiti, per le recinzioni, materiali diversi da quelli tradizionali in legno o in pietra; è ammessa deroga nel caso di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria *e nel caso di recinzioni per l'allevamento di animali domestici site in zone territoriali omogenee E2 ed E3*.¹⁰⁷¹⁰⁸

¹⁰⁶ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁰⁷ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁰⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 8.7 ALBERATURE

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

[2] Nel caso che per vetustà, per particolari necessità o pericolo di caduta, le piante dovessero essere soggette al taglio, dovranno essere messe a dimora nuove alberature.

ART. 8.8 COPERTURE E COLORITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

[1] Le coperture, costituendo elemento di rilevante interesse figurativo, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. *La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere minore del 30%; per gli edifici esistenti e per gli ampliamenti devono essere rispettate le prescrizioni puntuali, in loro mancanza, la pendenza deve essere coerentemente contestualizzata. La copertura di volumi tecnici o terrazze a tetto può essere piana se non sviluppa una superficie coperta superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato.*¹⁰⁹ *Per motivate e dimostrate esigenze tecniche ed estetiche, in caso di ristrutturazione e/o di rifacimento copertura di edificio esistente isolato, la pendenza può essere ridotta fino al 20%. In tale ultima ipotesi è necessario acquisire il parere obbligatorio della Commissione Edilizia, se esistente o, in mancanza della stessa, della Commissione Urbanistica, prima di adottare il provvedimento.*¹¹⁰

[2] Per le coperture dei tetti è consentito l'impiego dei soli seguenti elementi: tegole cementizie, tegole in cotto, coppi, tegole canadesi, tavolette in legno (scandole), lamiera verniciata e guaina bituminosa.

[3] In ogni caso il manto deve essere adeguato ai colori e tipi prevalenti nella zona.

[4] Gli abbaini devono essere arretrati di almeno ml 1.20 dal filo del muro esterno dell'ultimo piano abitabile immediatamente sottostante; non dovranno occupare più del 25% della superficie della falda interessata dall'intervento. L'arretramento in misura minore di 1.20 m dal filo del muro esterno può essere concesso su conforme parere *dell'O. T. C.* qualora lo giustifichi la tipologia circostante l'intervento. Gli abbaini con funzione specifica di illuminazione ed aerazione del piano sottotetto non abitabile e di uscita sul tetto per la manutenzione, vengono considerati elementi con apporto di solo volume tecnico.¹¹¹

[5] Gli abbaini con la funzione specifica di rendere abitabile il piano sottotetto, altrimenti non abitabile, vengono considerati elementi con apporto di volume urbanistico-architettonico e quindi da inserire nel computo della densità edilizia.

[6] I pannelli solari, installati in copertura, devono rientrare nella linea di falda, essere aderenti alla falda ed essere costituiti da profilati di contorno dello stesso colore del manto di copertura.

¹⁰⁹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

¹¹⁰ *Frase aggiunta con Deliberazione del Consiglio comunale 28 marzo 2012, n° 3, esecutiva dal 13 maggio 2012.*

¹¹¹ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

[7] Le murature esterne degli edifici devono essere preferibilmente di colori chiari. Le disposizioni relative alle coloriture si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e rifacimento dei fabbricati esistenti.

[8] *L'O. T. C.*, può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni diverse, se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e/o dell'ambiente.¹¹²

ART. 8.9 MARCIAPIEDI

[1] Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

[2] Nel caso di edifici che sorgono in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e gli edifici non venga recintata, l'area stessa deve essere mantenuta a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità stabilite dal Comune.

ART. 8.10 - PORTICI

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

[2] Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

[3] Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario; in relazione all'uso il Comune può assumersi l'onere di manutenzione.

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

[5] Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

[7] L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2.50.

¹¹² *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 8.11 - 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.

[2] Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche.

[3] Presentandosi ragioni di pubblico interesse, il regime giuridico degli accessi e delle strade private può essere variato (assoggettando gli stessi alle nuove pertinenti disposizioni di legge in materia) specificatamente in quello delle strade private soggette a pubblico transito, o in quello delle strade comunali, a seconda dei vari gradi dell'interesse medesimo.

CAPITOLO IX°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 9.1 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

[1] Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il *l'O. T. C.* può richiedere il preventivo parere degli Organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste dai precedenti art. 2.2, 2.3, 2.4 ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.¹¹³

¹¹³ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 9.2 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

[1]Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia* ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.¹¹⁴

[2]Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 9.3 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

[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) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture.

[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.

¹¹⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 9.4 NUMERI CIVICI

[1] *Contestualmente alla richiesta dell'Autorizzazione all'agibilità, dovrà essere richiesto il numero civico, il Comune assegna all'immobile il numero civico.*¹¹⁵

[2] La spesa conseguente è a carico del privato interessato.¹¹⁶

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

¹¹⁵ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

¹¹⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

PARTE TERZA
NORME IGIENICO-SANITARIE

CAPITOLO X°
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 10.1 - 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 articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'Igiene vigente.

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

[3] E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito immondizie, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile dell'Igiene Pubblica e *dall'O. T. C.*¹¹⁷

ART. 10.2 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE STRUTTURE

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

[2] Le strutture dovranno essere realizzate e dimensionate secondo le vigenti norme sismiche e per la relativa categoria a cui è sottoposto il territorio comunale.

¹¹⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

ART. 10.3 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

[2] Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuno strato impermeabilizzante che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

[3] I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 12.3, qualora non esista sottostante scantinato devono essere sopraelevati di almeno cm 30 rispetto alla quota di spiccato delle fondazioni.

[4] I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

[5] Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo sono consentite soltanto qualora vengano integrate da una controparete interna, che consenta la formazione di un'intercapedine o qualora ciò non sia possibile, per eventuali vincoli, da opportune protezioni contro l'umidità.

ART. 10.4 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.

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

[2] Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento in rispetto delle leggi vigenti in materia.

ART. 10.5 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

[2] Si richiama il disposto degli art. 17.1, 17.2 e 17.5 del presente Regolamento.

ART. 10.6 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

[1] Il *Responsabile del provvedimento finale*, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc..., di varia natura, conformemente alla Legge 13.07.1966 n° 615 e seguenti, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale d'Igiene.¹¹⁸

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale* fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.¹¹⁹

CAPITOLO XI° FOGNATURE

ART. 11.1 - FOGNATURE PRIVATE

[1] Viene richiamato il rispetto della normativa posta *dal Decreto legislativo 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche ed integrazioni*, per la tutela delle acque dell'inquinamento e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.¹²⁰

ART. 11.2 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

¹¹⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹¹⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹²⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 11.3 - 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 o fosse epuranti e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

ART. 11.4 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

[1] In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi *legislazione vigente di riferimento*.¹²¹

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale* ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti di scarico, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.¹²²

[3] Il *Responsabile del provvedimento finale* può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.¹²³

ART. 11.5 - 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 norme contenute in appositi regolamenti comunali.

¹²¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹²² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹²³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 11.6 - FOGNATURE RESIDENZIALI

[1] Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10.05.1976 n° 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

[2] Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

a) per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del responsabile della sanità, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme di Legge in vigore.

ART. 11.7 - 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 colmo del tetto.

[2] Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

[3] Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle 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 tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml 1.50 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

[4] Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

CAPITOLO XII°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 12.1 - PARAMETRI ABITATIVI

[1] In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a quanto previsto dalle normative delle vigenti leggi in materia di igiene pubblica.

[2] Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9.

[2bis] *Ogni nuova abitazione, ad esclusione delle monostanza, dovrà essere dotata di almeno una stanza da letto per due persone.*¹²⁴

[3] Ogni abitazione, anche monostanza, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, *cantina*, ripostiglio o magazzino), **locali ad abitazione temporanea delimitati fisicamente da pareti e di superficie minima pari a 2 m².**¹²⁵

[3bis] *I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati ai fini abitativi previa reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta a ristrutturazione, l'intervento è consentito anche previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione di tale parametro.*¹²⁶

[3ter] *Le dotazioni delle unità immobiliari residenziali devono comunque rispettare quanto imposto dalla normativa superiore vigente.*¹²⁷

[4] Per gli uffici, i laboratori, gli ambulatori, dovrà essere garantita una superficie minima di mq 14, comprensiva della dotazione obbligatoria di un vano per servizi igienici.

ART. 12.2 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI SECONDO LA DESTINAZIONE

[1] I locali di edifici, o di parti di essi, a destinazione residenziale, sono distinti in:

a) locali ad abitazione permanente: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, non è saltuaria; camere private e di affitto, soggiorni, stanze da pranzo, studi, ambulatori, uffici, cucina;

b) locali ad abitazione temporanea: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, è saltuaria e in genere i locali ausiliari a quelli di cui al precedente comma a): locali di cottura, servizi igienici, disimpegni, corridoi, ingressi, vani scala, dispense, guardaroba, lavanderie, cantine, garages, magazzini, depositi, archivi, *taverne, ripostigli, stirerie, ecc.*;¹²⁸

c) locali di edifici, o di parti di essi, ad uso collettivo e degli esercizi pubblici: alberghi, pensioni, locande, convitti, ospizi, conventi, dormitori pubblici, convivenze in genere.

¹²⁴ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

¹²⁵ *Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.*

¹²⁶ *Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 21 dicembre 1999, n° 76, esecutiva dal 22 gennaio 2000.*

¹²⁷ *Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.*

¹²⁸ *Lettera così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.*

ART. 12.3 - LOCALI ABITABILI

[1] Sono considerati locali ad abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc...).

[2] Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, sbrattacucina, taverna, soffitta, ecc...

[3] I locali di abitazione permanente debbono avere:

a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9.00, con la larghezza minima di ml 2.00;

b) per *i nuovi fabbricati* altezza interna utile non inferiore a 2.55 m; per *i fabbricati esistenti all'adozione del P. R. G.*, soggetti a intervento di recupero edilizio sono ammesse altezze non inferiori a ml 2.40; *la demolizione dei solai esistenti implica l'adeguamento all'altezza;*¹²⁹

c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento.

[4] Altezze e superfici illuminanti *e di aerazione* minori sono consentiti in tutti gli edifici dotati di grado di protezione 1, 2 e 3.¹³⁰

[5] Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 2.80.

[6] Per i *locali aventi altezza interna utile* di almeno ml 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del *locale* ed abbiano un'altezza *interna utile* di ml 2.20 *sia sotto che sopra lo stesso.*¹³¹

ART. 12.4 - SOTTOTETTI O MANSARDE

[1] I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite al precedente articolo ed essere opportunamente isolati termicamente.

[2] Inoltre l'altezza minima deve essere maggiore o uguale a ml 1.60 misurata tra pavimento e soffitto della parte della gronda, detto parametro si identifica con il piano virtuale generato dalle proiezioni sul pavimento del luogo dei punti definiti h=1.60, piano che può anche non coincidere con la parte interna del muro perimetrale verso gronda; di tale piano non è richiesta la delimitazione con strutture a parete.

¹²⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹³⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹³¹ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

[3] Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti praticabili devono essere direttamente arieggiati e fanno parte del volume del fabbricato.

[3bis] *L'altezza interna minima citata all'articolo 12.3 è da considerarsi per i locali con soffitto inclinato o curvo l'altezza utile media calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1.60 m, per la relativa superficie utile.*¹³²

[4] *Nei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 recuperati ai fini abitativi l'altezza utile media deve essere maggiore od uguale a ml 2.20 calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml 1.60, per la relativa superficie utile.*¹³³

[5] *Nei sottotetti citati al precedente comma il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.*¹³⁴

ART. 12.5 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 12.3 precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la falda del tetto, per l'aerazione dell'ambiente.

ART. 12.6 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

a) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.60;

b) *altezza media pari a m 2.20 nei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 recuperati ai fini abitativi, altezza media pari a m 2.40 per tutti gli altri;*¹³⁵¹³⁶

c) superficie minima non inferiore a mq 4.00

[2] Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 1.60. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti potranno avere aerazione indiretta artificiale, *superficie non inferiore a 1,80 m², essere dotati almeno di un w. c. e di un lavabo e potranno comunicare direttamente con i locali abitabili.*¹³⁷

¹³² *Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.*

¹³³ *Comma aggiunto con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 del 21 dicembre 1999, esecutiva dal 22 gennaio 2000.*

¹³⁴ *Comma aggiunto con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 del 21 dicembre 1999, esecutiva dal 22 gennaio 2000.*

¹³⁵ *Lettera così modificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 del 21 dicembre 1999, esecutiva dal 22 gennaio 2000.*

¹³⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

¹³⁷ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

[3] L'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di cmq 60. In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficienti e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Non è consentita la comunicazione diretta tra i servizi igienici e la cucina

ART. 12.7 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

[1] Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1.20 nel caso di nuove costruzioni e ml 0.80 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

[2] Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio. Non rientrano nella definizione di scale principali, quelle di servizio e quelle interne agli alloggi.

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

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

[5] Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

[6] Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli accorgimenti indicati al precedente art. 10.5

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

[8] Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 2.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml 1.00.

[9] Eventuali deroghe sono ammesse nei casi previsti dall'ultimo capoverso del presente articolo.

[10] Eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro. In conformità all'art. 19 della legge 27.05.1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:

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

[11] ¹³⁸

ART. 12.8 - LOCALI ACCESSORI

[1] *Tali locali* possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m 2.40 *per nuovi fabbricati* e 2.20 *per i fabbricati esistenti all'adozione del P. R. G.* soggetti a intervento di recupero edilizio; *la demolizione dei solai esistenti implica l'adeguamento all'altezza.*¹³⁹¹⁴⁰

[2] *L'altezza interna minima citata nel comma precedente è da considerarsi per i locali con soffitto inclinato o curvo l'altezza media calcolata dividendo il volume del locale per la relativa superficie.*¹⁴¹

[3] *Nei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 recuperati ai fini abitativi l'altezza utile media è fissata in ml 2.20.*¹⁴²

ART. 12.9 - LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI

[1] Onde evitare possibili allagamenti in caso di precipitazioni atmosferiche rilevanti, i locali debbono avere verso l'esterno soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.¹⁴³

[2] Le destinazioni d'uso per tali locali debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, ecc...

[3] Pur tuttavia, in casi particolari e giustificati, *nei fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del P. R. G.*, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) *in ampliamento all'attività esistente sita sullo stesso fabbricato*, purché vengano realizzati idonei impianti di aerazione e climatizzazione e abbiano le altezze richieste dalle vigenti normative di legge.¹⁴⁴

¹³⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹³⁹ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁴⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁴¹ Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁴² Comma aggiunto dalla Delibera del Consiglio comunale 21 dicembre 1999, n° 76, esecutiva dal 22 gennaio 2000.

¹⁴³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁴⁴ Comma così modificato dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

CAPITOLO XIII°
COSTRUZIONI A DESTINAZIONI SPECIALI

ART. 13.1 - EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO E DEGLI ESERCIZI PUBBLICI

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc... valgono le norme di cui all'art. 10.3 e seguenti per i locali destinati ad uso individuale.

Inoltre:

- a) l'altezza dei locali ad uso collettivo o esercizio pubblico non deve essere mai inferiore a mt 2.80;
- b) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc..., devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2.00;

c) 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;

d) le cubature delle camere ad uno o più letti saranno quelle minime prescritte dalle vigenti normative di legge.

[2] Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico-ambientale, sentito il parere del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.

[3] I parchi di campeggio possono essere istituiti solo nelle località indicate dallo strumento urbanistico vigente e riconosciute idonee dalle Autorità Sanitarie.

[4] Dette località dovranno essere salubri ed essere dotate di approvvigionamento di acqua potabile in quantità corrispondente alla prevista richiesta.

[5] I campeggi dovranno comunque soddisfare alle prescrizioni previste dalle leggi vigenti.

ART. 13.2 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

[1] Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

[2] Oltre alle prescrizioni, di cui al precedente comma, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei percorsi, dei servizi e al dimensionamento, alla idoneità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, nel rispetto della specifica legislazione sull'argomento.

[3] Devono comunque essere fatti salvi i disposti di cui alla legge 13/89 nonché del D.M. n° 236/89.

ART. 13.3 - 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] Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislatura in materia.

ART. 13.4 - 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. 10.3 e seguenti salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.

[2] Fienili, granai e depositi di materiali soggetti a fermentazione, dovranno essere separati dalle abitazioni anche attraverso pareti di opportuno spessore e materiale in modo da offrire le richieste garanzie sotto il profilo igienico-sanitario.

ART. 13.5 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

[1] 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; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

[2] Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi vasconi di contenimento liquami.

[3] Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. le porte devono aprirsi verso l'esterno. *Le nuove stalle, ed i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli aventi caratteristiche di natura non intensiva devono distare non meno di 50 m dalle case esistenti o previste (sagome individuate nel P. R. G., in z. t. o. A, o dalle aree edificabili z. t. o. B e C) ad eccezione di quella dell'operatore agricolo.*¹⁴⁵

[3 bis] *La nuova costruzione o l'ampliamento di industrie insalubri di prima classe non sono consentiti all'interno del perimetro dei centri edificati (come definito dall'art. 18 della L. 865/71); se esse sono già esistenti possono essere autorizzate a rimanere all'interno del perimetro del centro edificato se, introducendo speciali cautele, non recano danno o molestia al vicinato sentito il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U. L. S. S..*¹⁴⁶

[4] Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia e vascone contenimento liquame situati a distanza non minore di 30 mt dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 mt dalle strade, non minore di 50 mt da cisterne e prese di acqua potabile.

[5] I cortili, 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.

[6] Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 11.6

[7] I limiti di rispetto dei nuovi allevamenti zootecnico intensivi sono determinati dalla D.G.R. n° 7949/89.

[8] Le distanze minime dai limiti di proprietà per gli insediamenti produttivi sono definite nei seguenti termini:

<u>classe numerica</u>	<u>distanza (m)</u>
1	15
2	30
3	50

[9] Sulla base della seguente classificazione numerica:

CLASSE 1

– allevamenti bovini con n° capi 150 UCGb (unità capo grosso bovino = 600 kg

– allevamenti suini con n° capi 400 UCGb (unità capo grosso bovino = 100 kg

CLASSE 2

– allevamenti bovini con 151 capi 1000

– allevamenti di suini con 401 capi 2500

– allevamenti di galline ovaiole con meno di 7500 capi

– allevamento di polli da carne con meno di 15000 capi

– allevamenti di tacchini con meno di 5000 capi

– allevamenti di conigli con meno di 2500 capi.

¹⁴⁵Comma così modificato con Deliberazione del Consiglio comunale 26 novembre 2007, n° 49; in vigore dal 18 febbraio 2008.

¹⁴⁶Comma così introdotto con Deliberazione del Consiglio comunale 26 novembre 2007, n° 49; in vigore dal 18 febbraio 2008.

CLASSE 3

- allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2.
- [10] La definizione delle distanze minime nei nuovi allevamenti dalle zone A, B, C e F è scelta con un sistema di valutazione a punteggio, definito in funzione di:
- n° di animali allevati (classificazione numerica di cui al punto precedente);
 - tipologia costruttiva dell'ambiente di stabulazione (classificazione tipologica, che verrà di seguito descritta);
- e sono stabilite nei seguenti termini le distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici e le zone A, B, C, F (valori in metri).

CLASSE NUMERICA

Punteggio	1	2	3
0- 30	100	200	300
31- 60	150	300	500
61-100	200	400	700

- [11] La classificazione tipologica prende in esame le seguenti variabili:
- a) tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia (max punti 40);
 - b) sistema di ventilazione (max punti 40);
 - c) sistema stoccaggio deiezione (max punti 20).
- A) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e sistema di pulizia (max punti 40):**

Allevamenti bovini, vacche da latte e vitelloni all'ingrosso:

- punti 0: stabulazione su lattiera; grigliato con ricircolo di deiezioni deodorizzante; pulizia meccanica giornaliera;
- punti 20: grigliato con vasche sottostanti di accumulo; grigliato con pulizia per traccimazione;

Allevamenti bovini, vitelli a carne bianca:

- punti 30

Allevamenti suini:

- punti 0: stabulazione su lattiera;
- punti 10: grigliato totale con ricircolo di deiezioni deodorizzante; vasche sottostanti con trattamenti elettrolitici;
- punti 30: grigliato parziale con altri sistemi di pulizia;

- punti 40 : pavimentazione piena e pulizia manuale;

Allevamenti di galline ovaiole:

- punti 30

Allevamenti di avicoli allevati a terra:

- punti 20

Allevamenti di conigli:

- punti 30

B) Sistema di ventilazione:

- punti 0 : ventilazione naturale;
- punti 20 : ventilazione mista naturale-forzata;
- punti 40 : ventilazione forzata

C) Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni::

- punti 0 : vasche coperte; concimaie letame;
- punti 0 : vasche scoperte con prodotto non movimentato (purché il tempo di stoccaggio non sia inferiore a 6 mesi, tempo necessario per una sufficiente deodorizzazione dei liquami),
 - punti 10 : vasche con deodorizzazione per ossigenazione;
 - punti 20 : impianti di depurazione; vasche scoperte di allevamenti avicunicoli.

[12] Le distanze minime da residenze civili sparse e concentrate sono fissate con procedimento analogo a quello adottato al punto precedente in base alla classificazione numerica e tipologica, utilizzando le seguenti tabelle:

CLASSE DIMENSIONALE

<u>Punteggio</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
0- 30	50	100	150
31- 60	75	150	200
61-100	100	200	250

[13] Distanze minime di nuovi insediamenti zootecnici da residenze civili sparse (valori espressi in metri).

CLASSE DIMENSIONALE

<u>Punteggio</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
0- 30	100	200	300
31- 60	150	250	400
61-100	200	300	500

[14] Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (nuclei ISTAT) (distanze in metri).

[15] Sono compresi nel concetto di "nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi", ai quali espressamente la Legge Regionale n° 24/1985 riferisce la normativa-distanze, gli ampliamenti dei fabbricati volti ad incrementare il numero dei capi allevati.

[16] E' imposto, in occasione di nuovi insediamenti civili, il rispetto delle distanze suddette qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.

[17] Nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico, sussista o meno il nesso funzionale con il fondo, rientrano gli ospedali, le cliniche, le pensioni per piccoli, medi, grandi animali.

[18] I fabbricati per gli insediamenti produttivi agro-industriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

[19] Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

[20] Ogni serra mobile purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di *titolo abilitativo* e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando, nelle zone *soggette a vincolo culturale o paesaggistico*, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla *legislazione di riferimento vigente*.¹⁴⁷

¹⁴⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

PARTE QUARTA
STABILITA E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO XIV°
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 14.1 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 14.2 - MANUTENZIONI E RESTAURI

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

ART. 14.3 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

[1] Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, chiunque lo accerti ha l'obbligo di farne immediata denuncia al *Responsabile dello sportello unico per l'edilizia*, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.¹⁴⁸

[2] Il *Responsabile del provvedimento finale* notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi, nel caso di inadempienza, l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁴⁹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

CAPITOLO XV°

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 15.1 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti ove richiesto dalle normative di legge dovrà essere effettuato dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

ART. 15.2 - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione o installazione di impianti è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività riportate nell'elenco di cui al D.M. 16.02.1982 (G.U. n° 98 del 09.04.1982) ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

ART. 15.3 - USO DI GAS IN CONTENITORI

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, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 15.4 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 15.2, è richiesto il sopralluogo di verifica e il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, se previsto dalla vigente normativa.

CAPITOLO XVI° RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

ART. 16.1 - SFERA DI APPLICAZIONE

[1] Per quanto attiene le prescrizioni riferite al riscaldamento invernale per gli edifici, si applicano le norme di legge vigenti all'atto della presentazione del progetto, più in particolare tali prescrizioni ineriscono:

- la potenzialità termica installata;
- l'isolamento termico degli edifici;
- le aperture vetrate;
- la regolazione automatica della temperatura, ecc...

CAPITOLO XVII°

NORME TECNOLOGICHE

ART. 17.1 - NORME GENERALI

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

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

[3] Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere perché siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

[4] Detti requisiti sono:

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

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

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

[7] Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate da leggi o da regolamenti.

ART. 17.2 - TERMINOLOGIA

- [1] I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono riassunte:
- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
 - parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solidamente la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo;
 - livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza;
 - isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;
 - coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;
 - coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

ART. 17.3 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

[1] Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

[2] Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc... si deve far riferimento alle norme C.E.I.

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

e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

[4] Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

[5] La temperatura superficiale interna delle zone riscaldate, delle pareti e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

[6] Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

[7] La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18°C, allorché la temperatura esterna è pari a -5°C

[8] La temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6°C, nei mesi freddi.

[9] La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi e in ogni loro locale.

[10] La velocità dell'aria nella zona dei locali occupata dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0.25 m/sec, se i locali non sono destinati ad attività industriali;
- compresa tra 0.25 m/sec e 0.50 m/sec, se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone.

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

ART. 17.4 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

[1] Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

[2] L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;

b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;

d) i locali destinati a servizi igienici, i locali di cottura, di superficie inferiore a 4.00 mq ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;

e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;

f) i locali non destinati alla permanenza delle persone.

[3] Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi, fatte salve diverse disposizioni riportate negli articoli precedenti.

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

ART. 17.5 - REQUISITI ACUSTICI

[1] Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli uffici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di quest'ultimi.

[2] Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di immissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

[3] Le pareti esterne, le coperture, le vetrate ecc... degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati nei locali siano compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

ART. 17.6 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

[2] I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotto dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

[3] I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impaniati di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

[4] Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

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

[6] I locali destinati a servizi igienici, locali di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

[7] Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

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

[9] I volumi minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica di cui all'art. 17.2 saranno:

- servizi igienici:
 - a) espulsione continua 6
 - b) espulsione discontinua 12
- locali di cottura
 - a) espulsione continua 8
 - b) espulsione discontinua 14

[10] I volumi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono quelli indicati nei precedenti articoli del presente Regolamento Edilizio.

[11] Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

[12] I locali degli alloggi devono avere in generale serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

[13] Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione in quest'ultimi delle esalazioni in essi prodotte.

[14] I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori ed esalazioni.

ART. 17.7 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

[2] Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

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

[4] Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazione né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

[5] Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a:

- destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;
- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tale servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

[6] Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali impianti di depurazione se richiesti.

[7] Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani se esistenti ed idonei.

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

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- espulsione dei gas combustibili.

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

ART. 17.8 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

[1] Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie d'accesso.

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

[3] La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

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

[5] Gli impianti di cui all'art. 17.7 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

[6] Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

ART. 17.9 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

[3] Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità dei residenti e quella dei soccorritori.

[4] I locali degli edifici devono avere, in generale, un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

[5] I parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un normale urto accidentale.

[6] Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

[7] L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

ART. 17.10 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

[1] Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutti.

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

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

ART. 17.11 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

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

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

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

[4] Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

ART. 17.12 - REQUISITI ECOLOGICI

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

CAPITOLO XVIII°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 18.1 - OPERE PROVVISORIE

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

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

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

[4] Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

[5] Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, dovranno essere attrezzati con lampade a luce rossa che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisionali (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.

[6] Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il *Responsabile del provvedimento finale* ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.¹⁵⁰

ART. 18.2 - 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 devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, di devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

[2] Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia Urbana e deve essere evitato il polverio o altre situazioni insalubri.

ART. 18.3 - 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. Solo nel caso di assoluta necessità, il *Responsabile del provvedimento finale*, 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.¹⁵¹

¹⁵⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁵¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

PARTE QUINTA
DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

CAPITOLO XIX°

**INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI
PARTICOLARI**

ART. 19.1 - INDICI DI FABBRICAZIONE

[1] Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- 1) Indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.) o densità edilizia fondiaria;
- 2) Indice di edificabilità territoriale (i.e.t.) o densità edilizia territoriale;
- 3) Indice di copertura fondiaria.

[2] Per indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.) o densità edilizia fondiaria, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (cubatura o volume max costruibile) e la superficie fondiaria corrispondente del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata all'esterno del lotto.

[3] Per indice di edificabilità territoriale (i.e.t.) o densità edilizia territoriale, si intende il rapporto fra la quantità edificabile (cubatura o volume max costruibile) ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva globale a disposizione; tale indice va applicato in particolare in sede di Strumento Urbanistico Attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi, ecc...

[4] Per indice di copertura fondiaria si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto ad esso corrispondente. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella definita al successivo articolo articolo 19.3.

ART. 19.2 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

[1] All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, la superficie fondiaria ad essi corrispondenti si estende all'area scoperta di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, individuata dal mappale di pertinenza su cui insiste.

[2] Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

[3] La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie ad esso corrispondente.

[4] Ad ogni rilascio di *Permesso di costruire l'Area tecnica comunale* provvede ad aggiornare le apposite planimetrie *ai sensi della legislazione di riferimento vigente*.¹⁵²

[5] Le Ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, risulti in continuità con il mappale interessato.

ART. 19.3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

[1] Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal catasto o dall'effettivo rilievo topografico, se vi sono discordanze in atto, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, marciapiedi) misurata in proiezione orizzontale;

b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 2.00, di seguito elencati in via puramente indicativa: scale aperte su almeno due lati, sporgenze delle falde di copertura, poggianti, pensiline, *gli sbalzi con profondità superiore ai 2,00 m sviluppano per intero superficie coperta*¹⁵³;

¹⁵² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁵³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

c) altezza del fabbricato: è misurata tra le quote minime e massime individuate come segue:

quota minima: è corrispondente al punto più basso della proiezione di tutte le parti edificate che concorrano alla formazione della superficie coperta calcolata:

- I. *quale media ponderale* sul piano di campagna al naturale preesistente prima dei lavori, quando il *fabbricato* risulti interrato almeno **su tre lati** (per interrato si intende che il terreno, sia naturale *che di riporto*, appoggi contro il muro perimetrale;
- II. sul piano di **calpestio interno più basso** quando il *fabbricato* risulta interrato **per meno di tre lati**;
- III. sul piano di riferimento esistente quando detta strada o piazza è sopraelevata rispetto al piano di campagna al naturale e quando si verificano le seguenti condizioni:
 1. che il *fabbricato* sia costruito entro una fascia di 50 m dalla strada o piazza stessa (misurazione dal ciglio della strada);
 2. che il *fabbricato* risulti interrato nel materiale di riporto, per almeno **su tre lati**;
 3. che la superficie piana, formata con materiale di riporto, sia pari ad almeno i 3/4 del lotto minimo riguardante il fabbricato in oggetto;
 4. che il nuovo piano di campagna, formato con materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale e che la pendenza massima verso valle non superi il 3% (in questo modo le acque superficiali non vengono scaricate sulla strada). Nel caso il nuovo piazzale, formato da materiale di riporto, parta direttamente dal piano stradale ed abbia la pendenza rivolta verso la strada, si deve prevedere un sistema di raccolta delle acque superficiali per impedire che le stesse invadano la sede stradale;
 5. **Negli strumenti urbanistici attuativi la quota minima è identificata dallo strumento stesso**;

quota massima: è l'intradosso del solaio di copertura, *come definito alla successiva lettera t*), nel caso di copertura inclinata si assumerà la media ponderale. La quota massima va presa per ogni corpo di fabbrica, nel caso in cui l'intradosso del solaio di copertura si trovi a quota diversa; nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo o vespaio non praticabile, del fabbricato, fino a 50 cm sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio *e dell'altezza media ponderale del volume urbanistico del sottotetto quando questa è inferiore a 2.00 m calcolata all'intradosso del primo solaio sottostante*.¹⁵⁴¹⁵⁵

¹⁵⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁵⁵ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

d) volume dell'edificio: (o quantità edificabile o cubatura) è il volume del solido emergente dal terreno, misurato in funzione dei parametri sopra definiti (superficie coperta ed altezza del fabbricato) ed escludendo, al fine del calcolo degli indici di densità, i soli volumi tecnici relativi.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'uso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmini, di ventilazione, di tecnologie alternative) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici": i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, le cabine elettriche, telefoniche ed altri pubblici servizi, silos e simili, contenitori di deposito.

La misurazione del volume dell'edificio o della cubatura, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti. Saranno esclusi dal computo della cubatura oltre ai volumi riportati nei commi precedenti anche quelli relativi ai parcheggi di autoveicoli fino ad 1 mq per ogni 10 mc di abitazione *fino ad un massimo di 50 m³ per ogni unità immobiliare*;¹⁵⁶

e) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso un'inscindibile unità abitativa;

f) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti;

g) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata dalla proiezione orizzontale della superficie coperta ai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura;

¹⁵⁶ *Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.*

h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata tra le proiezioni orizzontali delle superfici coperte di corpi o edifici staccati definite nel presente articolo;

i) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n° 847 o successive modificazioni;

l) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 o successive modificazioni;

m) area libera: quella indicata come di pertinenza urbanistica dell'edificio non occupata dal relativo sedime;

n) destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio *o di formazione del titolo abilitativo*, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc...), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- residenza;
- attività produttive;
- agricoltura;
- attività terziarie e servizi;¹⁵⁷

o) vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente; si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto si ha l'aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopraddette;

p) lavori di ampliamento: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio prima esistente;

q) lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli per la ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti Leggi e norme in materia).

¹⁵⁷ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

- r) Corpo di fabbrica: porzione omogenea di un fabbricato avente un'unica quota di calpestio interna ed un'unica quota massima.¹⁵⁸
- s) Posto auto coperto: superficie di parcheggio coperta, di forma rettangolare con dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m per i nuovi fabbricati o ampliamenti di fabbricati esistenti; dimensioni minime di 2,00 x 4,00 m per i fabbricati preesistenti all'adozione del P. R. G..¹⁵⁹
- t) Intradosso del solaio nei fabbricati con destinazione d'uso abitativa (residenziale, direzionale e produttiva alberghiera): è costituito dalla faccia inferiore dello strato di finitura; nel caso in cui la stessa non sia un piano continuo, presentando elementi aggettanti, quali travi, cassonature o simili, il limite inferiore degli stessi costituisce l'intradosso del solaio quando lo spazio intercorrente tra i vari elementi è inferiore a 1.00 m in almeno una direzione; gli elementi non strutturali, a solo titolo di esempio: le lastre in cartongesso, concorrono alla definizione delle altezze per i requisiti igienico sanitari dei locali ma non per la determinazione della quota massima urbanistica.¹⁶⁰
- u) Intradosso del solaio nei fabbricati con destinazione d'uso non abitativa: è costituito dalla faccia inferiore del primo elemento strutturale, a solo titolo di esempio: le lastre in cartongesso, concorrono alla definizione delle altezze per i requisiti igienico sanitari dei locali ma non per la determinazione della quota massima urbanistica.¹⁶¹

ART. 19.4 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

[1] In tutti i casi, in cui non sia specificamente vietata, la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti è sempre ammessa. In particolare:

a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;

b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo. Per la demolizione e ricostruzione di edifici, può essere, consentito il mantenimento della volumetria edificata preesistente, salve le riduzioni necessarie per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

¹⁵⁸ Lettera così modificata dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁵⁹ Lettera così modificata dalla Delibera del Consiglio comunale 26 aprile 2004, n° 19, esecutiva dal 18 giugno 2004.

¹⁶⁰ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁶¹ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

[2] Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume sull'area oggetto del piano, può prevedere il mantenimento in tutto o in parte delle distanze.

ART. 19.5 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.

[1] Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml 2.50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

c) chostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

PARTE SESTA

CAPITOLO XX°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 20.1 - DISPOSIZIONE PER GLI EDIFICI CONDONATI

[1] Per gli edifici condonati valgono le specifiche norme vigenti.

[2] *L'agibilità dei locali siti in tali unità immobiliari è subordinata al rispetto dei parametri igienico sanitari di seguito elencati:*

- *altezza media 2,40 m per tutti i locali abitabili; nel caso di locali con il soffitto inclinato (sottotetti) l'altezza media dei locali, calcolata sulla superficie con altezza non inferiore a 1,60 m deve essere non inferiore a 2,20 m; i locali non abitabili dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,20 m;*
- *superficie di aero-illuminazione pari a 1/10 per i locali abitabili.*¹⁶²

ART. 20.2 - ADEGUAMENTO SISMICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

[1] Per gli edifici costituiti antecedentemente alla classificazione del territorio comunale quale zona sismica la realizzazione degli interventi di miglioramento, consolidamento statico e rinforzo, compresa la realizzazione di cordoli di collegamento nel sottotetto sono da intendersi lavori di straordinaria manutenzione, soggetti ad autorizzazione gratuita.

[2] Tali interventi sono consentiti anche in deroga ai normali parametri e standards del P.R.G. ad eccezione delle distanze minime stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

ART. 20.3 - ENTRATA IN VIGORE DEL P. R. G. E DEL R. C. E.

[1] Il P. R. G. entra in vigore al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul B. U. R. della delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 51 della L. U. R. 61/1985.

¹⁶² Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 20.4 - TITOLI DI LEGITTIMITÀ RILASCIATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL P. R. G. E DEL R. C. E.

[1] Le concessioni e le autorizzazioni edilizie conservano l'efficacia prevista dall'art. 78 ultimo comma della L. U. R. 61/1985.

[2] Le *Autorizzazioni a lottizzare* e le convenzioni attuative di strumenti di iniziativa pubblica conservano l'efficacia prevista dalla rispettiva convenzione; soltanto per le previsioni conformi al P. R. G..¹⁶³

ART. 20.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA

[1] Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

ART. 20.6 - ABROGAZIONE DI NORME

[1] L'entrata in vigore del P.R.G. e del presente R.C.E. comporta l'abrogazione tacita, delle disposizioni sulla Legge in generale, di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili e dei vincoli urbanistici precedentemente costituiti in regime di P.d.F.

ART. 20.7 - ¹⁶⁴

¹⁶³ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

¹⁶⁴ Comma approvato con Deliberazione del Consiglio comunale 29 novembre 2006, n° 74, esecutiva dal 19 marzo 2007.

ART. 20.8 - POTERI DI DEROGA

[1] Sono ammesse le deroghe al P.R.G. e al R.C.E. nei limiti stabiliti dall'art. 80 della L.U.R. 61/1985.

ART. 20.9 - SANZIONI

[1] Per le violazioni alle disposizioni del P.R.G. e del presente R.C.E., che non siano già sanzionate dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 105 e seguenti del T.U. 02.03.1834, n° 383.