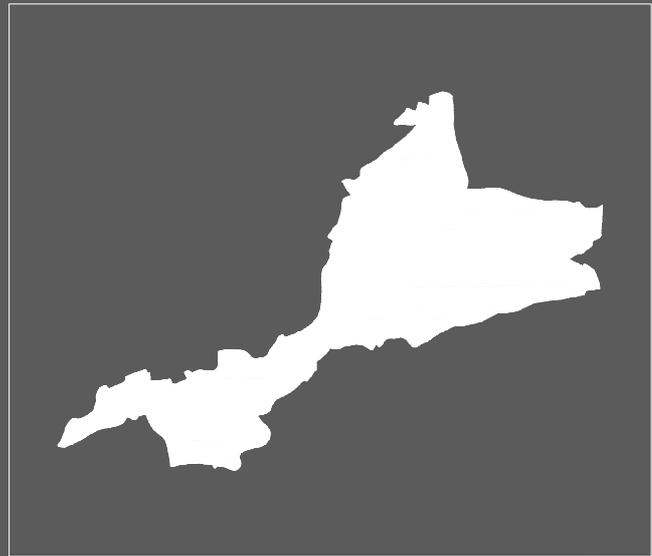




COMUNE DI ARNESANO
PROVINCIA DI LECCE

PUG 2013
PIANO
URBANISTICO
GENERALE
Previsioni
Programmatiche
PUG/P



REGOLAMENTO EDILIZIO

UFFICIO DEL PIANO

Arch. Giovanni FRASSANITO - Coordinatore ed estensore del P.U.G.
Ing. Luca VALENTE - Responsabile del Servizio LL.PP. Urbanistica Ambiente
Dott. Pianif.re Federico MANCA - Referente Operativo
Geom. Gianfranco IMBRIANI - Collaboratore

SINDACO: Dott. Giovanni MADARO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Geom. Giuseppe RUSSO

DPP adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 28/09/2006

Adeguamenti:

- Prima Conferenza di copianificazione del 16/06/2009
- Seconda Conferenza di copianificazione del 16/04/2012

Adozione del PUG con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione del PUG con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Arch. Antonio CURTO - Urbanistica
Dott. Stefano ARZENI - Ambiente
Dott. Geol. Maurizio ORLANDO - Geologia
Ing. Fernando STRAFELLA - Geotecnica
Ing. Renzo CURTO - Sistemi informativi territoriali

Rev.	Descrizione	Data
0	Emissione	Dic 2012

INDICE

GLOSSARIO delle SIGLE e ABBREVIAZIONI	5
Parte prima - DISPOSIZIONI GENERALI	6
TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	6
Art.1.1 - Contenuto del Regolamento	6
Art.1.2 – Validità del Regolamento	6
Art.1.2.1 – Entrata in vigore.....	7
Art.1.2.2 – Norme transitorie.....	7
Art.1.2.3 – Varianti al Regolamento.....	8
Art.1.3 – Definizioni	8
Art.1.3.1 – Definizioni relative alle superfici	8
Art.1.3.2 – Definizioni relative ai piani di un edificio.....	10
Art.1.3.3 – Definizioni relative alle altezze	11
Art.1.3.4 – Definizioni relative alle distanze	11
Art.1.3.5 – Definizioni relative ai volumi.....	12
Art.1.3.6 – Definizioni di parametri urbanistici.....	12
Art.1.3.7 – Definizioni di spazi esterni ed interni agli edifici	15
TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO	16
Art.2.1 – Definizione di intervento edilizio.....	16
Art.2.2 - Opere non soggette a provvedimento edilizio comunale	16
Art.2.2.1 - Interventi di manutenzione ordinaria.....	17
Art.2.2.2 – Opere urgenti ed altri interventi.....	18
Art.2.3 - Manutenzione straordinaria	19
Art.2.4 - Restauro e risanamento conservativo.....	19
Art.2.5 - Ristrutturazione edilizia.....	20
Art.2.6 - Cambio di destinazione d'uso.....	21
Art.2.7 - Nuova costruzione	21
Art.2.8 – Varianti.....	22
Art.2.9 - Ristrutturazione urbanistica	22
Art.2.10 - Demolizione	23
Art.2.11 – Scavi e sistemazione dei terreni	23
Art.2.12 - Interventi per manufatti temporanei, precari o stagionali	23
Art.2.13 - Interventi di lottizzazione e frazionamento.....	23
TITOLO III – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)	24
Art.3.1 – Attribuzioni della C.E.C.	24
Art.3.2 - Composizione e durata della C.E.C.	24
Art.3.3 - Funzionamento della C.E.C.	25
Parte seconda - NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	27
TITOLO IV – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	27
Art.4.1 – Istanze e documentazione obbligatoria.....	27
Art.4.1.1 – Interventi di manutenzione ordinaria	27
Art.4.1.2 – Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione.	27
Art.4.1.3 – Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	30
Art.4.1.4 – Varianti.....	30
Art.4.1.5 – Interventi di demolizione, scavi e sistemazione di terreni.....	30
Art.4.1.6 – Manufatti temporanei, precari o stagionali e depositi all'aperto.....	31
Art.4.1.7 – Interventi di opere di urbanizzazione.....	32
Art.4.1.8 – Interventi di edilizia convenzionata	33
Art.4.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire ed a presentare D.I.A. e documenti attestanti il titolo.	33
Art.4.3 – Parere preventivo.....	34
Art.4.4 – Scheda tecnica descrittiva	34
TITOLO V - TITOLI ABILITATIVI	35
Art.5.1 – Permesso di costruire	35
Art.5.1.1 - Oggetto.....	35
Art.5.1.2 – Procedura per il rilascio del permesso di costruire.....	35
Art.5.1.3 - Rilascio del permesso di costruire	36
Art.5.1.4 - Onerosità del permesso di costruire	38

Art.5.1.5 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire	38
Art.5.1.6 - Volture	39
Art.5.2 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)	39
Art.5.2.1 - Oggetto	39
Art.5.2.2 – Procedura per la presentazione della D.I.A.....	40
Art.5.3 - Accertamento di conformità	42
Art.5.4 - Opere eseguite dall'Amministrazione Comunale e da altre amministrazioni pubbliche	42
Parte terza - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI.....	43
TITOLO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI	43
Art.6.1 – Punti fissi di linea e di livello.....	43
Art.6.2 – Comunicazione di inizio dei lavori	43
Art.6.3 – Conduzione del cantiere	43
Art.6.3.1 – Norme di carattere generale	43
Art.6.3.2 – Impianti di cantiere	44
Art.6.3.3 – Strutture provvisoriale.....	44
Art.6.3.4 – Demolizioni, scavi e materiali di risulta.....	44
Art.6.3.5 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	45
Art.6.3.6 – Occupazione permanente di suolo e sottosuolo pubblico, passi carrabili	45
Art.6.3.7 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	46
Art.6.3.8 – Servitù pubbliche.....	46
Art.6.4 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	46
TITOLO VII – CONCLUSIONE DEI LAVORI	48
Art.7.1 – Comunicazione di fine lavori	48
Art.7.2 – Agibilità delle costruzioni.....	48
Art.7.2.1 – Oggetto	48
Art.7.2.2 – Norme per il rilascio del certificato di agibilità	48
Art.7.2.3 – Immobili oggetto di condono edilizio	49
Art.7.2.4 – Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità	49
Parte quarta - NORME PARTICOLARI.....	51
TITOLO VIII – LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI	51
Art.8.1 - Classificazione dei locali abitativi.....	51
Art.8.2 - Caratteristiche dei locali.....	51
Art.8.3 - Cucine, zone cottura.....	53
Art.8.4 - Stanze da bagno.....	53
Art.8.5 - Illuminazione, aerazione, ventilazione naturale ed artificiale	54
Art.8.6 - Smaltimento fumi e vapori	55
Art.8.7 - Scale.....	56
Art.8.8 - Impianto di ascensore.....	57
Art.8.9 - Riscaldamento ed impianti termici	57
Art.8.10 - Condizionamento dell'aria, termoventilazione.....	57
Art.8.11 - Impianto elettrico.....	57
Art.8.12 - Antenne radiotelevisive.....	58
Art.8.13 - Impianto idrico	58
Art.8.14 - Smaltimento acque reflue	59
Art.8.15 - Autorimesse private	60
TITOLO IX – EDIFICI DI USO COLLETTIVO	61
Art.9.1 - Prescrizioni generali.....	61
Art.9.2 - Ospedali, case di cura, istituti di cura, stabilimenti termali, farmacie	61
Art.9.3 - Alberghi e simili.....	61
Art.9.4 - Abitazioni collettive	62
Art.9.5 - Scuole.....	62
Art.9.6 - Locali di pubblico spettacolo	62
TITOLO X – EDILIZIA RURALE	63
Art.10.1 - Norme generali	63
Art.10.2 - Locali di abitazione nelle case rurali	63
Art.10.3 - Depositi prodotti agricoli.....	63
Art.10.4 - Edifici per il ricovero degli animali	63
Art.10.5 - Letamai	64
TITOLO XI – EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	65
Art.11.1 - Campo di applicazione.....	65
Art.11.2 - Classificazione dei locali	65

Art.11.3 - Caratteristiche dei locali.....	65
Art.11.4 – Aerazione ed illuminazione	66
Art.11.4.1 – Aerazione degli ambienti di lavoro	66
Art.11.4.2 – Illuminazione degli ambienti di lavoro.....	67
Art.11.4.3 – Caratteristiche di aerazione ed illuminazione dei locali	67
Art.11.5 - Locali interrati e seminterrati.....	68
Art.11.6 - Soppalchi	69
Art.11.7 - Uscite.....	69
Art.11.8 - Scale e parapetti.....	69
Art.11.9 - Dotazione dei servizi igienico assistenziali	69
Art.11.10 – Norme igieniche generali	69
Art.11.11 – Forni e camini industriali	70

TITOLO XII – TUTELA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI ED URBANI DI INTERESSE STORICO ED

ARTISTICO	71
Art.12.1 - Norme generali	71
Art.12.2 - Vetrine	71
Art.12.3 - Tende.....	71
Art.12.4 - Insegne e pannelli d’esercizio.....	71
Art.12.5 - Targhe	72
Art.12.6 - Cartelli pubblicitari.....	72
Art.12.7 - Striscioni	73
Art.12.8 - Caratteri tipologici degli edifici nel Centro Storico e nei fronti strada	73
Art.12.9 - Forma e dimensione delle aperture, delle inferriate e degli infissi	73
Art.12.10 - Coperture.....	74
Art.12.11 - Recinzioni	74
Art.12.12 - Cippi, targhe e monumenti.....	74

TITOLO XIII – ARREDO ED ELEMENTI DI COMFORT URBANO

75	75
Art.13.1 - Arredo urbano.....	75
Art.13.2 - Chioschi	75
Art.13.3 - Elementi di comfort urbano	76
Art.13.4 - Pubblica illuminazione	76
Art.13.5 - Strade	77
Art.13.6 - Piste ciclabili	77
Art.13.7 - Distributori di carburante.....	78

Parte quinta - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE.....

TITOLO XIV – PRESCRIZIONI VARIE

79	79
Art.14.1 – Norme di buona esecuzione	79
Art.14.1.1 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni	79
Art.14.1.2 – Resistenza, stabilità e materiali da costruzione	79
Art.14.1.3 – Intercapedini, vespai e murature.....	80
Art.14.1.4 – Rifiniture interne e pavimenti.....	80
Art.14.1.5 – Norme igieniche generali	80
Art.14.1.6 – Riscaldamento degli edifici.....	81
Art.14.1.7 – Risparmio energetico	81
Art.14.1.8 – Isolamento acustico degli edifici.....	82
Art.14.1.9 – Serramenti esterni.....	82
Art.14.2 – Manutenzione delle costruzioni.....	82
Art.14.3 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	83
Art.14.4 – Elementi aggettanti dalle facciate	83
Art.14.5 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	83
Art.14.6 – Numerazione civica.....	83
Art.14.7 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	84
Art.14.8 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse.....	84
Art.14.9 – Strade e passaggi privati.....	84
Art.14.10 – Spazi interni agli edifici (Ampio cortile, patio, cortile, chiostrina)	84
Art.14.11 – Recinzioni	85
Art.14.12 – Barriere architettoniche	86
Art.14.12.1 – Campo di applicazione.....	86
Art.14.12.2 – Prescrizioni	87
Art.14.12.3 – Documentazione ed elaborati tecnici	87
Art.14.12.4 – Deroche	87
Art.14.13 – Sicurezza degli edifici.....	88
Art.14.14 – Prescrizioni antincendio	89

TITOLO XV – TUTELA DELL’AMBIENTE	92
Art.15.1 – Regolamentazione degli scarichi	92
Art.15.1 – Acque reflue domestiche.....	92
Art.15.2 – Acque reflue industriali.....	93
Art.15.3 – Acque meteoriche di dilavamento	93
Art.15.4 – Acque superficiali e sotterranee	94
TITOLO XVI – PROGETTO E FORMAZIONE DEL VERDE URBANO	95
Art.16.1 – Salvaguardia e formazione del verde.....	95
Art.16.2 – Norme generali	95
Art.16.3 – Alberature delle piazze e delle strade urbane	95
Art.16.4 – Verde per parcheggi ed aree di sosta	96
Art.16.5 – Verde per aree scolastiche, giardini e parchi	96
Art.16.6 – Verde di pertinenza agli edifici rurali	96
Parte sesta - DISPOSIZIONI FINALI.....	97
TITOLO XVIII – RESPONSABILITA’, SANZIONI E DISPOSIZIONI VARIE.....	97
Art.18.1 – Norme generali	97
Art.18.2 – Tolleranze	97
Art.18.3 – Contravvenzioni e sanzioni penali.....	97

GLOSSARIO delle SIGLE e ABBREVIAZIONI

AC	=	Amministrazione Comunale
C.E.C.	=	Commissione Edilizia
Hu	=	Altezza utile dei locali
Hp	=	Altezza dei piani
Hf	=	Altezza delle Fronti
H max	=	Altezza Massima del Fabbricato
Hvp	=	Altezza virtuale dei piani
It	=	Indice di Edificabilità Territoriale
If	=	Indice di Edificabilità Fondiaria
N.T.A.	=	Norme Tecniche di Attuazione
PEEP	=	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PIP	=	Piano per gli Insempiamenti Produttivi
PUE	=	Piano Urbanistico Esecutivo
P.U.G.	=	Piano Urbanistico Generale
Q	=	Rapporto di copertura
R.E.	=	Regolamento Edilizio
SL	=	Superficie Lorda
SQ	=	Superficie Coperta
Sm	=	Superficie Minima di Intervento
St	=	Superficie Territoriale
Sf	=	Superficie Fondiaria
UF	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
UT	=	Indice di Utilizzazione Territoriale
U.T.C.	=	Ufficio Tecnico Comunale
V	=	Volume del fabbricato
U.T.C.	=	Ufficio Tecnico Comunale

Parte prima
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1.1 - Contenuto del Regolamento

1. Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e territoriale, di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto edilizio finale.
2. La disciplina edificatoria dei comparti di attuazione è fissata, invece, nelle N.T.A. del PUG.
3. Il Regolamento Edilizio contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali anche nel sottosuolo, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
4. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:
 - a) i procedimenti relativi al permesso di costruire, alla denuncia Inizio attività (D.I.A.), alla S.C.I.A., al certificato di agibilità;
 - b) le competenze dell'Amministrazione Comunale;
 - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
 - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
 - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle istanze relative alle pratiche edilizie;
 - f) i requisiti e le specifiche di prestazione cui devono rispondere le realizzazioni;
 - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
 - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.
5. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, le disposizioni in materia emanate da Stato, Regione, Provincia e Comune e le Norme Tecniche d'Attuazione del PUG vigente.
6. Il regolamento si articola nelle seguenti parti:
 - Parte prima: DISPOSIZIONI GENERALI
 - Parte seconda: NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI
 - Parte terza: NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI
 - Parte quarta: NORME PARTICOLARI
 - Parte quinta: REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
 - Parte sesta: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 1.2 – Validità del Regolamento

1. Le norme del presente regolamento riguardano esclusivamente l'edificazione e la razionalizzazione dello sviluppo urbano. Pertanto, nelle materie di seguito elencate, si applicano le specifiche normative di legge e gli appositi regolamenti vigenti:
 - a) igiene ambientale ed edilizia;

- b) edilizia cimiteriale, per tutti gli interventi da eseguirsi all'interno del perimetro del cimitero;
- c) edilizia ad uso commerciale, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali;
- d) aree ed immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali";
- e) scarichi delle acque reflue, emissione di fumi nell'atmosfera e smaltimento rifiuti;
- f) inquinamento da rumore;
- g) superamento delle barriere architettoniche;
- h) installazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- i) prevenzione degli incendi;
- j) tutela della pubblica incolumità;
- k) risparmio energetico;
- l) antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro;
- m) acque pubbliche, acquedotti ed elettrodotti;
- n) circolazione stradale;
- o) regolamento sulla pubblicità.

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

Art. 1.2.1 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, ai sensi dell'art.11, comma 13, della L.R. n.20/2001.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dall'Amministrazione Comunale che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio allegato al Pdf.

Art. 1.2.2 – Norme transitorie

1. Le norme del presente regolamento non si applicano ai progetti edilizi approvati e per i quali, alla data di entrata in vigore del P.U.G., non sia ancora decorso il termine utile per l'inizio dei lavori fissato nell'atto autorizzativo o concessorio.
2. Ai sensi dell'art.13 della L.R. n.20 del 27/07/2001, per il periodo di due anni a decorrere dalla data di adozione del PUG, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle richieste di permesso di costruire in contrasto con il PUG stesso.
3. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o ristrutturazione. Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal PUG non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 1.2.3 – Varianti al Regolamento

Quando, per ragioni contingenti, l'Amministrazione Comunale decida di modificare, in tutto o in parte, il presente regolamento, lo dovrà fare con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art. 1.3 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni riportate agli articoli seguenti.

Art. 1.3.1 – Definizioni relative alle superfici

1. Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie utile abitabile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr), così definite:

- **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte, finestre, delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);
- **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m.1,70.
- **Superficie complessiva (Sc):** è data da $Sc = Su + 60\% Snr$.

2. Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

- **Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
- **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.
- **Superficie totale (St):** è data da $St = Sn + 60\% Sa$.

3. Altre definizioni di superficie:

- **Superficie Lorda (SL):** E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, dei vani ascensore, dei locali di servizio e delle scale interne, con esclusione:
 - a) dei balconi aggettanti e delle terrazze scoperte;
 - b) dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
 - c) dei locali per volumi tecnici;

- d) del piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, e che non fuoriesca di oltre ml.1,00 dalla quota di marciapiede o dal piano di campagna;
- e) dei piani completamente interrati;
- f) dei parcheggi coperti entro o fuori terra, nei limiti della superficie prevista dall'art.2 della Legge n.122 del 24/03/1989 per i parcheggi privati (1 mq/10 mc);
- g) dei sottotetti con altezza media inferiore a ml.2,20;
- h) dei cavedi, cortili, chiostrine e simili;
- i) delle scale di emergenza;
- j) delle scale esistenti realizzate con gradini in blocchi unici di muratura.

Le superfici di cui alle lettere "d", "e" e "g" non vengono escluse dal computo della SL, ma devono essere conteggiate per intero, quando a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione, siano legittimamente utilizzabili come locali abitabili di categoria A (ai sensi dell'art.11.1 del R.E.), come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone.

- **Superficie Coperta (SQ):** E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.
- **Sagoma:** E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio, compreso bow-window, logge, porticati, balconi e sporti aggettanti e ad esclusione della porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima.

Ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" :

1. Anche in deroga a quanto disposto dai regolamenti edilizi comunali, salvo quanto previsto dalla normativa sismica e dalle norme inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti ai sensi della presente legge non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- b) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- c) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche:

- a) alle variazioni delle altezze massime, nonché alle distanze dai confini e dalle strade e tra gli edifici, qualora non comportino ombreggiamento delle facciate di terzi;

b) al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

3. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

4. La deroga di cui al comma 1 si applica anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

6. Per interventi sugli edifici costruiti o modificati ai sensi della presente legge, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 1.

7. I regolamenti edilizi comunali definiscono le modalità di installazione di impianti tecnologici per il risparmio energetico e le zone del territorio comunale per le quali tali interventi sono considerati attività libere, ossia non soggette a D.I.A..

Art. 1.3.2 – Definizioni relative ai piani di un edificio

- **Piano di un edificio:** Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- **Posizione del piano rispetto al terreno:** Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica del pavimento rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
- **Piano fuori terra o piano terra:** Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- **Piano seminterrato:** Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. 1,00 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- **Piano interrato:** Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali, i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.1,00.
- **Soppalco:** S'intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sé

stante. Tali strutture devono rispettare le prescrizioni contenute nel punto "C" dell'art.8.2 del presente regolamento.

Art. 1.3.3 – Definizioni relative alle altezze

- **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto tra il volume utile dello spazio interessato e la relativa superficie utile.
- **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto, con esclusione dello strato di materiale coibente eventualmente esistente. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- **Altezza virtuale dei piani (Hvp):** per gli edifici o per i singoli ambienti coperti con volte in muratura, indipendentemente dall'altezza reale, è fissata in assoluto pari a ml 2,80.
- **Altezza delle fronti (Hf):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
 - a. estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
 - b. linea di gronda, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
 - c. linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
 - d. sommità del parapetto in muratura piena, per gli edifici con copertura piana.
- **Altezza massima (Hmax):** è data dalla differenza fra la quota del marciapiede o della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e degli strati di materiale coibente eventualmente esistenti:
 - a. estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano;
 - b. media tra la linea di gronda e quella di colmo, per gli edifici con copertura inclinata.

Art. 1.3.4 – Definizioni relative alle distanze

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1,50. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini o di distanza minima tra edifici, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

- **Distanza dal confine:** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà; in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del PUG, la distanza dal confine dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al successivo punto.
- **Distanza tra edifici:** è la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici prospicienti.
- **Distanza dalle strade:** è la distanza minima intercorrente tra l'edificio e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del PUG la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. n.285 del 30.04.1992

“Nuovo codice della strada” e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione DPR n.495 del 16.12.1992.

2. Può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti e nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da una specifica convenzione, con allegato elaborato grafico, sottoscritta da entrambi i proprietari ed allegato al progetto.

3. Ai fini del calcolo delle distanze, si ritengono pareti finestrate tutte quelle che presentano finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono pareti finestrate quelle di vani per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture, senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente regolamento o con altre norme vigenti in materia. Sono inoltre considerate pareti non finestrate quelle realizzate con mattoni di vetrocemento.

Art. 1.3.5 – Definizioni relative ai volumi

- **Volume (V):** il volume degli edifici si computa come somma dei prodotti delle superfici lorde (SL) per le relative altezze di piano (Hp) e/o altezze virtuali di piano (Hpv). Il volume dei vespai non è computato fino ad un dislivello massimo fra piano di marciapiede e pavimento del piano terra di m. 0,50.
- **Volume Tecnico:** ai sensi della Circ. Min. LL.PP. n.2474 del 31.01.1973, devono intendersi volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) 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, per la parte contenuta in un'altezza di piano pari a ml 2,65.

A titolo esemplificativo, sono da considerare volumi tecnici:

- l'extracorsa degli ascensori,
- il vano scala al di sopra delle linee di gronda,
- le canne fumarie e di ventilazione,
- le cabine elettriche ed i vani caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi vani,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali (p.e. quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici),
- gli impianti tecnologici in genere,
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza.

Non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Art. 1.3.6 – Definizioni di parametri urbanistici

- **Superficie territoriale (St):** La superficie territoriale è la superficie delle "zone omogenee", ovvero dell'insieme di diverse "zone omogenee" comprese all'interno di un unico comparto di attuazione, perimetrata

nelle tavole di dettaglio dei comparti, considerata al lordo di qualunque detrazione, anche corrispondente a fasce di rispetto o sedi stradali.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale "It" e/o l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di PUE. La superficie territoriale si esprime in ettari e si misura al lordo delle aree stradali di progetto comprese all'interno dei perimetri di comparto e al netto della viabilità pubblica esistente .

- **Superficie fondiaria (Sf):** Nel caso di PUE, per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria "Uf" o l'indice di fabbricabilità fondiaria "If", si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale "St" deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto, è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria, qualora ne sia richiesta la cessione dalle N.T.A. che regolano il PUG.

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

- **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1):** La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è rappresentata dalla somma:
 - a. delle superfici destinate alle strade interne all'area, definite come di tipo D, ai sensi del D.M. 01.04.1968, accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne, oppure dai lotti e strade con funzione di distribuzione urbana capillare,
 - b. delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
 - c. delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.l. n.1444 del 02.04.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di PUE o in sede di intervento edilizio diretto nei casi previsti dalle N.T.A.

Dopo la realizzazione e il collaudo, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nel permesso di costruire.

- **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2):** La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art.16 delle N.T.A. La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di PUE è determinata dalle indicazioni del comparto e in mancanza di ciò dalle N.T.A., per ciascuna zona, in rapporto al volume e/o alla superficie utile realizzabile.

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria deve essere ceduta al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata al PUE.

- **Superficie minima di intervento (Sm):** La superficie minima di intervento è l'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi, ovvero gli ambiti espressamente indicati per la redazione di PUE, che coincidono con la delimitazione dei comparti.

Non possono essere approvati PUE che investano solo una porzione dei singoli comparti, salvo che l'A.C. non decida di inserire una sua porzione funzionale degli stessi nell'elenco delle priorità di cui all'art.13 delle N.T.A.

La superficie minima di intervento per i PUE è di norma individuata graficamente dalle tavole del PUG con apposito contorno che individua comparti di intervento unitari ai fini dell'attuazione del PUG.

- **Rapporto Di Copertura (Q):** E' il rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta (SQ) e la superficie fondiaria (Sf) riferito a tutte le opere edificate.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** è il rapporto fra il volume del fabbricato (V) e la superficie territoriale (St), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in ettari (mc./ha).

- **Indice di fabbricabilità fondiario (If):** è il rapporto fra il volume del fabbricato (V) e la superficie fondiaria (Sf), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati (mc./mq).

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT):** è il rapporto tra la superficie lorda massima realizzabile e la superficie territoriale, espresso in mq/ha.

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di PUE per calcolare la superficie utile realizzabile su una determinata superficie territoriale.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF):** è il rapporto tra la superficie lorda massima realizzabile e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (permesso di costruire) permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto di intervento.

Per le zone in cui risulta obbligatoria la redazione di un PUE, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere stabilito dallo stesso piano esecutivo in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale previsto dal PUG per il comparto interessato.

- **Capacità edificatoria:** Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di SL realizzabile sulla medesima.

a. La capacità edificatoria dei comparti in cui l'attuazione del PUG è subordinata alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), è determinata dal prodotto tra indice di edificabilità convenzionale per la superficie territoriale (St).

b. La capacità edificatoria dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) approvati che nel caso di edificazione in zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, è determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria (UF), in base al quale viene determinata la massima quantità di SUL edificabile sul lotto. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dal PUG (indice di fabbricabilità fondiaria, numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dal PUG e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dal PUG è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni del PUG medesimo.

- **Applicazione dei parametri urbanistici:**

Gli indici di utilizzazione territoriale Ut si applicano nell'ambito dei PUE.

Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici esecutivi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la preventiva approvazione del PUE. Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf specificano le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Le modificazioni alla proprietà o altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione delle presenti Norme, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio

di proprietà, l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici, esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni ad edificare sulle medesime superfici.

Art. 1.3.7 – Definizioni di spazi esterni ed interni agli edifici

- **Logge:** Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi delimitati da infissi vetrati (verande) e quelli che presentano un solo lato aperto verso l'esterno di misura inferiore a 4/5 del perimetro complessivo.
- **Porticati:** Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
- **Ampio cortile, patio, cortile, chiostrina o pozzo luce, cavedi o intercapedini:** Si vedano le definizioni riportate all'art.14.10 del presente regolamento.

TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Art. 2.1 – Definizione di intervento edilizio

1. Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo di darne comunicazione o di farne denuncia al Sindaco, oppure di chiedere un permesso di costruire. Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche comunali o sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che, debitamente autorizzati, intendano eseguire opere su terreni demaniali.
2. Si definiscono interventi edilizi:
 - tutte le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia;
 - le opere interne eseguite su manufatti ed edifici esistenti;
 - le opere di qualsiasi genere che siano tali da trasformare od alterare un'area od un ambiente o un fabbricato (nell'aspetto o nella sagoma) o tali da implicare variazioni nell'applicazione degli standard urbanistici;
 - le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi;
 - le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
 - la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
 - l'utilizzo, anche temporaneo, di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, roulotte, box prefabbricati, containers ecc.;
 - gli interventi sulla vegetazione arborea esistente in zone non agricole;
 - le opere eseguite ai sensi del R.D. n.1775 del 11.12.1933 "T.U. delle disposizioni di Legge sulle acque e sugli impianti elettrici";
 - le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
 - le opere temporanee, relative a ricerche nel sottosuolo.
3. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.
4. L'attuazione si dice diretta quando prevede la tempestiva comunicazione, la denuncia o la richiesta di permesso di costruire.
5. L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione preliminare di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE).

Art. 2.2 - Opere non soggette a provvedimento edilizio comunale

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. (ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

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

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; (lettera così modificata dall'articolo 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. Non sono soggette a permesso di costruire e D.I.A. le opere che non costituiscono trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale. Possono quindi essere eseguite senza titolo abilitativo, ai sensi dell'art.6 del DPR n.380 del 06/06/2001, le seguenti opere:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

4. Tali interventi dovranno comunque ottenere gli eventuali pareri, nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia sanitaria, ambientale, paesaggistica, archeologica, di sicurezza, impiantistica, ecc.

5. L'Amministrazione Comunale controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino, nel loro insieme, interventi soggetti a permesso di costruire o D.I.A. e per reprimere eventuali abusi.

Art. 2.2.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art.3 lett. a) del DPR n.380/2001, riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza mutare le caratteristiche originarie dell'immobile.

2. Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna, ripresa di intonaci di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie e canne fumarie, senza alterazione dei tipi di materiali o delle tinte preesistenti;
 - la tinteggiatura, riparazione e rifacimento intonaci, infissi e pavimenti interni;
 - la riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali igienici e tecnologici.
3. Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. n.1918 del 16.11.1977, sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:
- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
 - siano interne al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture portanti e sul loro aspetto estetico;
 - non compromettano gli aspetti ambientali e paesaggistici;
 - non comportino aumenti di superficie coperta;
 - non determinino implicazioni sul territorio in termini di traffico;
 - non richiedano nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutture;
 - non determinino alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
 - non siano in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.
4. Chi esegue interventi per manutenzione ordinaria, si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

Art. 2.2.2 – Opere urgenti ed altri interventi

1. Oltre agli interventi precedentemente indicati non sono soggette a provvedimento edilizio comunale:
- le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, indispensabili al fine di:
 - a. evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità,
 - b. evitare danni agli immobili vicini,
 - c. evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.Tali opere sono da eseguirsi sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro quindici giorni dal loro inizio, la documentazione necessaria per la Presa d'Atto.

Sono vietate le opere eccedenti quelle strettamente necessarie alla risoluzione dello stato di pericolo o di danno in corso;
 - le opere di cui al precedente punto, eseguite dal proprietario in seguito ad ingiunzione del Sindaco al fine di tutelare la pubblica incolumità, previa relazione tecnica redatta dall'U.T.C. attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie (sono fatti salvi gli adempimenti a carico del proprietario per la Presa d'Atto);
 - le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, fognature, elettricità, ecc.) degli edifici in possesso di permesso di costruire;
 - gli interventi di riparazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;
 - gli interventi di approntamento del cantiere edilizio purché si sia in possesso del provvedimento edilizio inerente l'intervento da compiere.

2. Nel caso di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 in caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i lavori provvisori indispensabili per evitare danni notevoli al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla soprintendenza, alla quale sono inviati nel più breve tempo i progetti dei lavori definitivi per l'approvazione.

Art. 2.3 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art.3 lett. b) del DPR n.380 del 06/06/2001, riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2. Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*", costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:

- gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- gli interventi di adeguamento igienico, tesi al miglioramento delle condizioni di abitabilità o di agibilità, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- gli interventi di consolidamento, tesi al miglioramento delle condizioni di stabilità del fabbricato, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- l'installazione di cancelli e inferriate;
- la costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio.

3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, nonché alla messa a norma per prevenzione incendi, ed all'adeguamento dei rapporti di aerazione ed illuminazione dei locali di lavoro.

Art. 2.4 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro sono quelli riguardanti opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei

all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale. La modifica di destinazione d'uso è consentita soltanto se ritenuta compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e dell'ambiente nel quale esso è inserito. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*": intervento diretto sull'immobile, volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.

2. Gli interventi di risanamento conservativo sono, invece, quelli riguardanti opere effettuate su edifici o singole unità immobiliari che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificarne parti malsane o ant igieniche e dare loro maggiore funzionalità, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.

3. Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art.3, lett. c), del DPR n.380 del 06/06/2001:

- gli interventi di adeguamento delle abitazioni riguardanti le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni;
- gli interventi di restauro conservativo riguardanti le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, recuperando i valori storico-artistici, valorizzando i caratteri architettonici e decorativi, e rendendo possibile un uso adeguato;
- gli interventi riguardanti le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Art. 2.5 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art.3 lett. d) del DPR n.380 del 06/06/2001, riguardanti le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, non ammessi nel caso di edifici soggetti a tutela, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

2. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la totale demolizione e la fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la modifica delle caratteristiche delle unità edilizie, ivi compreso l'altezza interna dei locali;
- il cambio tipologico o di destinazione d'uso di un immobile;
- l'adeguamento dell'edificio a mutati processi tecnologici e produttivi;
- il successivo completamento delle opere, per edifici allo stato "rustico" o non ultimati.

3. L'intervento di ristrutturazione edilizia deve rispettare l'aspetto e le caratteristiche volumetriche, formali e quantitative dell'edificio esistente.

Art. 2.6 - Cambio di destinazione d'uso

1. Si definisce mutamento o cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro dei quattro usi rilevanti ai fini urbanistici:
 - a. residenziale, anche di tipo promiscuo (p.e. abitazione e studio professionale) se la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
 - b. produttivo industriale, artigianale o assimilabile (industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di auto-trasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda);
 - c. produttivo commerciale (attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso e di grande distribuzione, esercizi pubblici, e l'artigianato di tipo laboratoriale);
 - d. direzionale (uffici, studi professionali, sedi di attività politiche, culturali e ricreative, ecc.)
 - e. agricolo o connesso al suo diretto svolgimento a livello aziendale, ivi comprese le attività agrituristiche;
 - f. turistico-ricettive (alberghi, ostelli, affittacamere, ecc.).
2. La destinazione d'uso in atto nell'immobile è quella stabilita dalla licenza, autorizzazione o concessione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza od indeterminazione di tali atti, dalla categoria catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. Nel caso di conversione dell'immobile ad usi produttivi, bisogna:
 - rispettare le norme sull'inquinamento e sulla disciplina degli scarichi,
 - verificare la compatibilità con le infrastrutture della zona.

Art. 2.7 - Nuova costruzione

1. Ai sensi dell'art.3 lett. e) del DPR n.380 del 06/06/2001, si definiscono interventi di "nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.
2. Rientrano in questo tipo di intervento:
 - a. la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento e la sopraelevazione di quelli esistenti, all'esterno della sagoma esistente, anche con contestuale trasformazione delle parti esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali palloni pressurizzati, roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente

- temporanee e che, indipendentemente dalla inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientrino espressamente nella categoria dei veicoli o non venga utilizzati come tali;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
3. Con riferimento alla lettera f) del precedente comma, sono considerate pertinenze al servizio di edifici esistenti i manufatti che:
- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
 - siano destinati in modo durevole a servizio o ornamento di costruzioni esistenti;
 - siano prive di un valore di mercato autonomo;
 - siano di dimensioni modeste rispetto all'edificio principale;
4. A titolo esemplificativo, sono considerate pertinenze le autorimesse fino alla quantità prevista dall'art.2 della Legge n.122 del 24/03/1989 (1mq./10 mc.), e le attrezzature sportive di uso privato realizzate nel lotto di proprietà. Non sono, invece, pertinenze i manufatti che ai sensi delle presenti norme costituiscono superficie utile o rappresentano unità immobiliari autonome.

Art. 2.8 – Varianti

1. Le varianti al progetto approvato si dividono in varianti essenziali e non essenziali.

a. Sono varianti essenziali quelle che:

- modificano i parametri urbanistici (superficie coperta, volume, ecc.),
- alterano le caratteristiche formali dell'immobile (sagoma dell'edificio),
- variano la destinazione d'uso e la categoria edilizia,
- variano il numero delle unità immobiliari,
- riguardano immobili sottoposti a tutela,
- incidono su eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Le suddette varianti devono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori, tramite il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

b. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione del tecnico progettista in merito alla rispondenza della stessa alla categoria di "variante non essenziale". Le varianti non essenziali sono soggette a D.I.A., senza modifica dei termini di inizio e di fine dei lavori.

Art. 2.9 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art.3 lett. f) del DPR n.380 del 06/06/2001, sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di

interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi riguardano le aree in cui si rende necessaria la ri-progettazione dell'intero tessuto urbanistico.

Art. 2.10 - Demolizione

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:

- a. demolizione senza ricostruzione;
- b. demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente (in tal caso i nuovi edifici dovranno rispettare le norme edilizie ed urbanistiche vigenti al momento della richiesta di edificazione).

Art. 2.11 – Scavi e sistemazione dei terreni

Si definiscono scavi e sistemazione dei terreni quegli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

Art. 2.12 - Interventi per manufatti temporanei, precari o stagionali

1. Sono quegli interventi rivolti alla installazione di manufatti atti a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che non permangono sul territorio per più di 8 mesi. I manufatti temporanei funzionali a lavori in corso possono permanere sul territorio per tutta la durata dei lavori.
2. I manufatti temporanei devono avere le dimensioni minime richieste dall'uso previsto e devono essere facilmente asportabili. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in pristino entro il termine indicato sul provvedimento edilizio; scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.
3. Le norme del presente articolo si applicano anche per i manufatti temporanei destinati al commercio da collocare sul suolo pubblico. In tal caso è indispensabile aggiungere alla istanza di edificazione anche la richiesta di occupazione di suolo pubblico.

Art. 2.13 - Interventi di lottizzazione e frazionamento

Sono quegli interventi, subordinati all'approvazione preventiva di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), riguardanti le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento. Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art.30 del DPR n.380 del 06/06/2001, nonché le sanzioni in esso previste.

TITOLO III – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

Art. 3.1 – Attribuzioni della C.E.C. (SI DEVE ESCLUDERE TUTTO CIO' CHE E' CEC ?)

1. La C.E.C. è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente regolamento. In particolare essa esprime parere consultivo riguardo a:
 - a. domande di rilascio di permessi di costruire e loro varianti;
 - b. proposte di strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - c. proposte di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) d'iniziativa pubblica o privata e loro varianti;
 - d. provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive prive di permesso di costruire o realizzate in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali, con esclusione dei provvedimenti di sospensione dei lavori;
 - e. richieste di pareri comunali riguardo ai progetti preliminari;
 - f. questioni urbanistiche edilizie che il Sindaco o il Responsabile dell'ufficio ritengono di sottoporre all'esame della suddetta Commissione;
 - g. progetti, pubblici o privati, di sistemazione delle aree verdi;
 - h. interventi in zone soggette a vincolo idrogeologico;
 - i. pareri su OO.PP. solo nel caso riguardino beni storici, ambientali o zone con vincolo idrogeologico;
 - j. interpretazioni sull'applicazione e sulla modifica del presente Regolamento Edilizio;
 - k. interpretazioni delle Norme Tecniche di Attuazione di piani urbanistici generali e esecutivi;
2. Inoltre, la C.E.C., integrata da un esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, come previsto dall'art.15 della L.R. n.56 del 31.05.1980, dovrà esprimere parere consultivo riguardo a:
 - interventi urbanistici e edilizi su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/1939;
 - interventi urbanistici e edilizi riguardanti immobili sottoposti a vincolo di tutela paesaggista ed ambientale dal PUG;
 - provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive riguardanti immobili sottoposti a vincolo o realizzate in zone soggette a vincolo di tutela ambientale
3. La Commissione edilizia può suggerire o prescrivere di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione insisterà.
4. Non sono soggette all'esame della C.E.C. le seguenti opere e tipologie di interventi:
 - interventi soggetti a Denuncia Inizio Attività relativi ad aree ed immobili non soggetti ad alcun vincolo;
 - opere pubbliche da eseguirsi dall'Amministrazione Comunale di Arnesano per le quali sarà redatta relazione da parte di professionista abilitato, attestante la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitaria, ecc., nel caso interessino aree ed immobili non soggetti ad alcun vincolo;
 - proroghe dei termini di inizio e ultimazione dei lavori o richieste di permesso di costruire per completare i lavori qualora non siano cambiate le norme dall'approvazione del progetto iniziale.

Art. 3.2 - Composizione e durata della C.E.C.

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta da 10 membri effettivi con diritto di voto:
 - a. Sono membri di diritto:

- il Sindaco o Assessore delegato con funzione di Presidente;
 - il Capo dell'U.T.C., con funzioni di Segretario, cui spetta il compito di illustrare i progetti da esaminare e l'esito dell'istruttoria;
- b. Sono membri elettivi:
- due rappresentanti del Consiglio Comunale, uno per la maggioranza e uno per la minoranza, scelti tra soggetti, diplomati o laureati, che abbiano comunque esperienze e conoscenze della materia urbanistica e edilizia;
 - due esperti in disciplina urbanistico-edilizia, un ingegnere ed un architetto, eletti dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto su una rosa di tre nominativi proposti dai rispettivi Ordini Professionali;
 - un geometra, nominato dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto su una rosa di tre nominativi proposti dal Collegio di appartenenza;
 - un avvocato, con specifica competenza in diritto amministrativo, nominato dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto su una rosa di tre nominativi proposti dall'Ordine professionale;
 - un geologo, nominato dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto su una rosa di tre nominativi proposti dall'Ordine professionale;
 - un tecnico laureato, esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, ai sensi dell'art.15 della L.R. n.56 del 31/05/1980, eletti dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto, su una rosa di tre nominativi proposti rispettivamente dagli Ordini Professionali degli Architetti e degli Ingegneri.
2. I membri di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e sono rieleggibili in C.E.C. consecutive. Essi restano comunque in carica in regime di prorogatio, sino al momento dell'insediamento della nuova C.E.C. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della C.E.C. per tre volte consecutive senza valida giustificazione, l'A.C. può dichiararlo dimissionario e procedere alla sua sostituzione; l'Amministrazione sostituisce, altresì, quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri decaduti e/o dimessi vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo dell'intera C.E.C..
3. L'elezione dei membri è regolata dal D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 "*Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*"; valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori. I membri della C.E.C. non possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competano, in base alle normative vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo all'attività urbanistico-edilizia del Comune, così come specificato nella Circ. Min. LL. PP. n.3968 del 05.09.1966.
4. Spetta ai membri della Commissione, che non siano dipendenti e rappresentanti di enti pubblici, un gettone di presenza oltre a un rimborso spese per i membri non residenti nel comune, nella misura determinata annualmente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 3.3 - Funzionamento della C.E.C.

1. La Commissione Edilizia Comunale si riunisce ordinariamente con cadenza mensile su convocazione del Responsabile dell'U.T.C. L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato per iscritto (anche a mezzo fax seguito da lettera) almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo che non venga predeterminato un calendario scritto delle sedute.

2. Per la validità delle adunanze della C.E.C., che avvengono in seduta non pubblica, è necessaria, per ogni pratica esaminata, la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno tre altri membri, oltre ad almeno uno degli esperti previsti dall'art.15 della L.R. n.56 del 31/05/1980 per l'esame degli interventi per cui necessiti la loro presenza.
3. I commissari dovranno assentarsi durante l'esame delle pratiche per le quali siano direttamente o indirettamente interessati e, in particolare, per quelle:
 - riguardanti gli immobili di loro proprietà e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado;
 - riguardanti le proprietà finitime all'immobile in cui risiedono;
 - siano progettisti, collaboratori del progettista o consulenti tecnici nella pratica relativa all'intervento.
4. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
5. I pareri della C.E.C. sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. La C.E.C. può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati. Il progettista dovrà essere convocato con le stesse forme e tempi dei componenti la C.E.C. Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della C.E.C., per il tempo necessario, uno o più esperti in materia, senza diritto di voto (p.e. i redattori del PUG, un rappresentante della Soprintendenza, ecc.); i pareri da loro espressi devono essere verbalizzati.
7. Inoltre, la C.E.C. può, qualora richiesto dai privati e/o ne ravvisi la necessità, effettuare dei sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere (in questo caso i termini relativi alla pratica in corso restano sospesi fino all'effettuazione dei sopralluoghi).
8. I progetti devono essere esaminati dalla C.E.C., seguendo l'ordine di protocollo della relativa domanda, solo dopo che siano stati istruiti dall'U.T.C. e sia stata riscontrata la completezza della documentazione allegata. Le decisioni della C.E.C. vengono verbalizzate in apposito registro a cura del Segretario o di un membro della stessa appositamente incaricato. I verbali delle riunioni, firmati dal Presidente, dal Segretario e da almeno uno dei commissari, devono contenere le dichiarazioni di voto, l'esito delle votazioni e le motivazioni suffraganti pareri negativi o pareri condizionati. Sul progetto dovranno essere apposti, a cura dell'U.T.C., la data d'esame della C.E.C. e l'esito dello stesso (favorevole, contrario o favorevole condizionato).

Parte seconda

NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

TITOLO IV – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 4.1 – Istanze e documentazione obbligatoria

1. Tutte le richieste relative ad attività edilizie devono essere inoltrate al dirigente dell'U.T.C. dall'avente titolo, sulla base di appositi modelli predisposti dalla Amministrazione Comunale o facsimili che riproducano fedelmente l'originale. Le suddette richieste ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Ogni richiesta deve contenere la scheda tecnica descrittiva dell'immobile da realizzare, ai sensi dell'art.4.5 del R.E., debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire o della D.I.A., e dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art.481 del Codice Penale.
3. Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica devono essere denunciate all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto dell'art.4 della Legge n.1086 del 05/11/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Nel caso di interventi su edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*", il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare su cui si intendono eseguire le opere (di qualunque genere), ai sensi dell'art.23 del decreto legislativo citato, deve sottoporre alla soprintendenza il progetto delle opere da eseguire, ai fini dell'ottenimento del preventivo nulla-osta.
5. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al DPCM n.377 del 10.08.1988 e successive modifiche ed integrazioni e nei casi previsti dalla normativa regionale è richiesto uno Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.), ai sensi della L.R. n.11 del 12.04.2001.
6. Gli elaborati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti incaricati. Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente potrà eleggere domicilio presso il progettista o direttore dei lavori.

Art. 4.1.1 – Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Art. 4.1.2 – Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione.

Alla richiesta di permesso di costruire o alla D.I.A., devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a. copia del documento comprovante il titolo di godimento o proprietà;

- b. copia dei pareri preventivi di altri organi o enti, qualora richiesto;
- c. documentazione catastale costituita da estratto di mappa con indicazione del nuovo intervento in scala 1:2000/1:1000, autenticata dal progettista. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa consistenza e proprietà;
- d. esauriente documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato, anche nel caso di interventi su lotti non edificati. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- e. elaborati grafici di progetto in tre copie comprendenti:
 - estratto del PUG e dell'eventuale piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2000 o 1:1000, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto, delle opere di urbanizzazione primaria e delle alberature esistenti;
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le rampe, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, incluso i punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
 - piante di progetto in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - prospetti ed almeno due sezioni significative in scala 1:100 dell'opera progettata;
 - per interventi sull'esistente, rilievo quotato, composto da piante, almeno due sezioni e tutti i prospetti in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso), le parti da sostituire o da consolidare, le destinazioni d'uso originarie e le reti dei servizi esistenti;
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento, ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - ubicazione in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - eventuali impianti tecnologici esterni (impianti di depurazione, centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - eventuali particolari costruttivi;
 - calcolo degli indici e parametri urbanistici, della dotazione minima di parcheggi, delle superfici utili al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- f. relazione tecnico-descrittiva in tre copie, illustrante l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. Tale relazione deve contenere una dichiarazione di conformità firmata dal progettista, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella ed alle prescrizioni di natura igienico-sanitaria (incluso il rispetto dei rapporti di aerazione-illuminazione);

- g. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46 del 05.03.1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2, del DPR n.447 del 06.12.1991;
- h. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n.13 del 09.01.1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla Legge e dai relativi decreti di attuazione;
- i. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*" o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- j. nulla-osta dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dei predetti enti ed in particolare alle relative strade, al fine della definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi;
- k. modulo debitamente compilato per il calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e l'eventuale schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato;
- l. documentazione per la prevenzione incendi:
 - per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16.02.1982 così come modificato dal D.M. 27.03.1985 o indicate nelle tabelle A e B allegate al DPR n.689 del 26.05.1959 n. 689, e comunque per tutti gli altri interventi per cui le leggi vigenti lo prevedono, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
 - qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
 1. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 2. planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- m. documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs. n.152 del 11.05.1999 e successive modificazioni ed integrazioni);
 - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. LL.PP. del 11.03.1988, per le nuove costruzioni;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR n.203 del 24.05.1988 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, ai sensi della L.R. n.3 del 12.02.2002;
- n. per interventi ricadenti in zona agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- o. scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- p. eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti;
- q. per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge n.443 del 08.08.1985, dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione ai sensi dell'art.6 del DPR n.203 del 24.05.1988;

- r. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

Art. 4.1.3 – Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per la documentazione generale a corredo delle domande di intervento nella zona omogenea "A" e per tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici sottoposti a tutela o comunque di pregio, sono richiesti, ad integrazione di quanto sopra, i seguenti documenti:

- rilievo storico-critico dello stato di fatto in scala 1:50, con indicazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.);
- descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi;
- documentazione storica, catastale, piante o rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca ecc.;
- relazione contenente notizie storiche, un'illustrazione dello stato di conservazione dell'immobile e della sua destinazione originaria, una dettagliata descrizione delle modalità e finalità dell'intervento sotto l'aspetto architettonico, funzionale e sociale;
- progetto di restauro in scala 1:50 con i necessari dettagli in scala maggiore.

Art. 4.1.4 – Varianti

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la stessa della richiesta di permesso di costruire, con evidenziate nell'elaborato grafico le varianti richieste rispetto al progetto originario. Non devono essere allegate le documentazioni di carattere generale non modificate con il progetto di variante (es. atto di proprietà, documentazione catastale, ecc.) e già presenti nel progetto originario.

Sia nella relazione che negli elaborati grafici, deve essere indicato chiaramente il numero del permesso di costruire sul quale è richiesta la variante ed il numero progressivo della variante stessa.

Art. 4.1.5 – Interventi di demolizione, scavi e sistemazione di terreni.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a. copia del documento comprovante il titolo;
- b. documentazione catastale costituita da estratto di mappa con indicazione dell'area di intervento in scala 1:2000/1:1000, autenticata dal progettista. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa consistenza e proprietà;
- c. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- d. elaborati grafici di progetto in due copie comprendenti:
 - estratto del PUG e dell'eventuale piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2000 o 1:1000, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;

- rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), dei fabbricati circostanti, limitatamente agli elementi prospicienti l'area d'intervento, delle strade limitrofe al lotto, delle opere di urbanizzazione primaria e delle alberature esistenti;
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera da demolire o la sistemazione dell'area progettata;
 - quanto altro necessario per fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti dati dimensionali, figurativi e prestazionali delle opere da eseguire;
- e. relazione tecnico-descrittiva in due copie, illustrante l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG;
- f. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- g. eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

Art. 4.1.6 – Manufatti temporanei, precari o stagionali e depositi all'aperto.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a. copia del documento comprovante il titolo;
- b. copia del parere preventivo, qualora richiesto;
- c. documentazione catastale costituita da estratto di mappa con indicazione dell'area di intervento in scala 1:2000/1:1000, autenticata dal progettista. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa consistenza e proprietà;
- d. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- e. elaborati grafici di progetto in tre copie comprendenti:
 - estratto del PUG e dell'eventuale piano urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2000 o 1:1000, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
 - rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto, delle opere di urbanizzazione primaria e delle alberature esistenti;
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicate le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, incluso i punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
 - piante di progetto in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- prospetti ed almeno due sezioni significative in scala 1:100 dell'opera progettata;
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento, ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - eventuali particolari costruttivi;
- f. relazione tecnico-descrittiva in tre copie, illustrante l'intervento proposto, la periodicità o durata dell'intervento, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG Tale relazione deve contenere una dichiarazione di conformità firmata dal progettista, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella ed alle prescrizioni di natura igienico-sanitaria;
- g. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46 del 05/03/1990, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2, del DPR n. 447 del 06/12/1991;
- h. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n.13 del 09/01/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla Legge e dai relativi decreti di attuazione;
- i. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*" o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- j. nulla-osta dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale per le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dei predetti enti ed in particolare alle relative strade, al fine della definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi;
- k. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs. n.152 del 11/05/1999 e successive modifiche ed integrazioni);
- l. eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

Art. 4.1.7 – Interventi di opere di urbanizzazione

Alla richiesta di realizzazione di opere di urbanizzazione devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b. planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante le strade e le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici, nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d. progetto esecutivo, in scala adeguata, degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi, quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica, rete telefonica, ecc.;

- e. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, in scala adeguata, con ubicazione delle eventuali cabine;
- f. particolari costruttivi in scala adeguata.

Art. 4.1.8 – Interventi di edilizia convenzionata

Al fine di convenzionare con l'Amministrazione Comunale un intervento di edilizia abitativa ai sensi dell'art.17 del DPR n.380 del 06/06/2001, è richiesto, ad integrazione di quanto descritto nell'art.4.1.2, una bozza di convenzione (ai sensi dell'art.18 del decreto citato), o un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo, contenente i prezzi di vendita ed i canoni di locazione degli alloggi che il richiedente si impegna a costruire. Essendo escluso il convenzionamento di alloggi destinati ad essere abitati dal proponente, dai suoi parenti ed affini, la bozza di convenzione dovrà contenere l'impegno, da parte del richiedente, a pagare la quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata, in caso di abusi.

Art. 4.2 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire ed a presentare D.I.A. e documenti attestanti il titolo.

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare D.I.A., i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a. il proprietario dell'immobile;
 - b. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro.
 - e. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f. il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
 - g. l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h. i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i. le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - j. in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

2. Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile, o, in caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

3. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure da fotocopia del titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71.

Art. 4.3 – Parere preventivo

1. Ai sensi dell'art.10 della Legge n.340 del 24/11/2000, per progetti di particolare complessità, su motivata e documentata richiesta dell'interessato, prima della presentazione dell'istanza o di un progetto definitivo, può essere convocata una conferenza di servizi al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, all'atto della presentazione, i necessari atti di consenso. In tal caso la conferenza si pronuncia entro trenta giorni dalla richiesta e i relativi costi sono a carico del richiedente.

2. Le indicazioni fornite in sede di conferenza possono essere motivatamente modificate o integrate ai sensi del comma 4 dell'art.10 della Legge 340/2000.

Art. 4.4 – Scheda tecnica descrittiva

Per ogni intervento edilizio, ai fini dell'implementazione di un S.I.T. (sistema informativo territoriale) comunale, deve essere compilata una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che compongono l'immobile, sottoscritta dal progettista e dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio ai sensi dell'art.481 del Codice Penale. Tale scheda, redatta sulla base di apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale, deve contenere:

- a. i dati anagrafici relativi al proprietario dell'immobile, al committente dei lavori, al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore ed alle ditte esecutrici delle opere;
- b. i dati catastali utili alla esatta individuazione dell'immobile, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria ed all'atto di acquisizione dello stesso;
- c. i dati urbanistici relativi all'immobile (zonizzazione, vincoli, indici urbanistici, ecc.);
- d. i dati relativi al progetto, ai titoli abilitativi esistenti ed alla sua realizzazione (n.pratica, estremi concessione, autorizzazione, permessi di costruire, D.I.A. e varianti, data presentazione richiesta, data di inizio e fine lavori, collaudo, ecc.);
- e. gli estremi dei pareri legati al progetto (V.V.F., A.U.S.L., C.E.C., ecc.);
- f. i dati metrici e dimensionali esistenti e quelli realizzati, con riferimento agli indici urbanistici ed alle superfici attinenti ai tributi locali (ICI, TARSU, occupazione suolo pubblico, tasse sulle targhe e insegne pubblicitarie, ecc.);
- g. gli estremi dei pagamenti degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione ed i dati relativi all'atto di asservimento;
- h. un quadro riepilogativo relativo alla volumetria utilizzata ed alla sua provenienza, distinta in volumetria propria del comparto, volumetria trasferita da altre zone.

TITOLO V - TITOLI ABILITATIVI

Art. 5.1– Permesso di costruire

Art. 5.1.1 – Oggetto

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a. gli interventi di nuova costruzione (art.2.7 del R.E.);
- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica (art.2.9 del R.E.);
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.2.5 del R.E.), che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso (art.2.6 del R.E.).

Il permesso di costruire deve essere, altresì, richiesto per qualsiasi modificazione o variante che si discosti dalle prescrizioni o dai parametri contenuti nel permesso originario, ai sensi del punto a) dell'art.2.8 del presente regolamento.

Art. 5.1.2 – Procedura per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno degli aventi titolo, va presentata presso gli uffici competenti, corredata da quanto previsto all'art.4.1 del R.E. L'ufficio preposto comunica entro dieci giorni al richiedente il numero progressivo della pratica ed il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico di cui all'art.5 del DPR n.380 del 06/06/2001, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri della C.E.C., della A.U.S.L. e dei VV.F. se dovuti, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

3. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:

- a. la completezza della documentazione presentata;
- b. la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c. la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- d. la conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUG vigente.

4. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

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

quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni per la formulazione della proposta di provvedimento.

6. Tale termine può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

7. Nell'ipotesi in cui sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da A.U.S.L. e VV.F., il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 e seguenti della Legge n.241 del 07.08.1990, come modificata dalla Legge n.340 del 24.11.2000. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art.25 del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*".

8. Il provvedimento finale che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento o dall'esito della conferenza di servizi.

9. Il termine di 60 giorni per la formulazione della proposta di provvedimento e quello dei 15 giorni per la richiesta di documenti integrativi, sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, si intende formato il silenzio-rifiuto. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

11. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con una seconda istanza l'interessato può chiedere che il responsabile del procedimento, in sede di riesame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata.

Art. 5.1.3 - Rilascio del permesso di costruire

1. Il responsabile del procedimento notifica al richiedente, con apposita lettera, l'esito dell'esame della domanda, e in caso di risultato positivo, comunica:

- l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, ai sensi del successivo articolo,
- eventuali prescrizioni,
- ogni altro elemento concernente la conduzione dei lavori.

2. Il permesso di costruire è rilasciato entro 15 giorni dall'attestazione dell'avvenuto pagamento delle quote sopra descritte (nelle forme di rateazione prescritte). Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla notifica della comunicazione, in mancanza di riscontro alcuno, il richiedente verrà considerato rinunciario del permesso di costruire.

3. Ai sensi dell'art.21 del DPR n.380 del 06/06/2001, decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento da parte del responsabile del procedimento, l'interessato può, con atto notificatorio o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiede all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento.

4. Decorso inutilmente anche detto termine, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, si intende formato il silenzio-rifiuto.

5. Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso di richiesta di permesso in sanatoria, di cui all'art.36 del DPR n.380 del 06/06/2001, e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*".
6. Il permesso di costruire deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
7. Il permesso di costruire deve contenere:
- gli estremi della richiesta e del permesso di costruire;
 - le generalità ed il codice fiscale del richiedente;
 - la descrizione delle opere,
 - l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire;
 - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinata;
 - gli estremi delle autorizzazioni e pareri di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale (il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi);
 - i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ed eventualmente, le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
8. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
9. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio del Genio Civile competente, ai sensi della Legge n.1086 del 05/11/1971;
 - di comunicare, prima dell'inizio degli stessi, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, che dovranno sottoscrivere la comunicazione per accettazione dell'incarico;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge n.10 del 09/01/1991 sul contenimento dei consumi energetici;
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dei responsabili per la sicurezza e delle ditte esecutrici;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
 - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
 - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera;
 - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
 - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione degli stessi, sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
 - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.
10. L'atto con il quale viene rilasciata il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, del PUG, del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

11. Il committente è obbligato nei casi previsti dal D.Lgs. n.494 del 14/08/1996, come modificato dal D.Lgs. n.528 del 19/11/1999, a notificare l'apertura del cantiere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza di Lavoro e alla Direzione Provinciale del Lavoro competenti per territorio.

Art. 5.1.4 - Onerosità del permesso di costruire

Ai sensi del DPR n.380/2001, il permesso di costruire può essere oneroso, convenzionato o gratuito.

Le prescrizioni relative si applicano al rilascio del permesso nelle zone definite dei diritti acquisiti. Nelle aree del PUG vale quanto prescritto dalle NTA. In assenza di indicazioni rimane valida la disciplina del DPR 380/2001.

Art. 5.1.5 - Validità, decadenza e annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire ha validità tre anni a decorrere dalla data di rilascio e decade se le opere non iniziano entro un anno dalla stessa data. Il permesso costituisce una presunzione della conformità delle opere a leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Essa non esonera pertanto il richiedente dall'obbligo di attenersi a dette norme e restano sempre salvi i diritti terzi.

2. Il permesso di costruzione decade nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine;
- mancato inizio o mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti;
- entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, con lavori non iniziati o iniziati ma non ultimati nel termine prescritto.

3. La decadenza viene dichiarata dal competente ufficio con apposito atto notificato agli interessati.

4. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dal permesso, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per le opere non ultimate, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante D.I.A. ai sensi dell'art.5.2 del presente regolamento. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il nuovo permesso di costruire dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio per la parte di opere non ancora eseguite.

5. Il termine per l'inizio lavori e quello per la fine lavori possono essere prorogati, su richiesta dell'interessato e prima del termine di scadenza prescritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. La proroga può essere accordata anche in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

6. I permessi di costruire sono annullati nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In particolare il permesso di costruire può essere annullato:

- quando sia stata dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di Legge o non si siano osservate le prescrizioni riportate sullo stesso permesso;
- in caso di demolizione completa di un edificio da risanare o restaurare;
- quando venga distrutto, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, l'impianto arboreo esistente;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

7. In tal caso il Sindaco o il dirigente procede all'invio dell'ordinanza di annullamento contenente i vizi riscontrati, l'eventuale sospensione dei lavori e le sanzioni deliberate, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o all'esecuzione degli opportuni provvedimenti o modifiche. Il rinnovo del permesso di costruire potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

8. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito richiedere un ulteriore permesso o effettuare una D.I.A. se non come varianti alle opere in corso.

Art. 5.1.6 – Volture

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso questi ultimi dovranno richiedere all'Amministrazione Comunale la voltura del permesso rilasciato facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà (o di altro diritto reale di godimento), oppure, in luogo del titolo, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. La voltura non altera il decorso dei termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Art. 5.2 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Art. 5.2.1 – Oggetto

1. Ai sensi dell'art.23 del DPR n.380 del 06/06/2001, sono realizzabili mediante D.I.A., ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni eventualmente necessarie:

- gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art.5.1.1 del presente regolamento;
- le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le D.I.A. relative a varianti, costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

2. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la realizzazione degli interventi di cui sopra che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere della soprintendenza.

3. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.44 del DPR n.380 del 06/06/2001.

4. In seguito all'entrata in vigore della Legge n.443 del 21/12/2001, ai sensi dell'art.1 comma 6 della stessa legge, possono essere realizzate in base a semplice D.I.A. anche le seguenti opere:

- le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- gli interventi ora sottoposti a permesso di costruire, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

Art. 5.2.2 – Procedura per la presentazione della D.I.A.

QUESTA LA NUOVA DISCIPLINA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. □(comma introdotto dall'articolo 13, comma 2, lettera a), decreto-legge n. 83 del 2012)

1-ter. La denuncia, corredata dalle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede alla individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici, ai fini della presentazione della denuncia. □(comma introdotto dall'articolo 13, comma 2, lettera a), decreto-legge n. 83 del 2012)

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. □(comma così modificato dall'articolo 13, comma 2, lettera b), decreto-legge n. 83 del 2012)

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere

favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. □ (comma così modificato dall'articolo 13, comma 2, lettera c), decreto-legge n. 83 del 2012)

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

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. □ (comma così modificato dall'articolo 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)

8. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione, corredata da un esauriente rilievo fotografico e dagli opportuni elaborati progettuali a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

9. La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare all'Amministrazione Comunale la data di ultimazione delle opere. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art.14 e seguenti della Legge n.241 del 07.08.1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

12. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di

inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

13. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

14. L'esecuzione delle opere per le quali sia esercitata la facoltà di D.I.A., è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

Art. 5.3 - Accertamento di conformità

1. Entro la scadenza dei termini di cui all'art.31 comma 3, art..33 comma 1 ed art.34 comma 1 del DPR n.380 del 06/06/2001, ai sensi e per gli effetti dell'art.36 dello stesso decreto, possono ottenere il permesso in sanatoria, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, le seguenti opere edilizie:

- opere abusive eseguite senza il prescritto atto abilitativo;
- opere abusive eseguite in difformità rispetto al titolo abilitativo, o eseguite in base ad un atto abilitativo annullato o decaduto.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16 del DPR n.380 del 06/06/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

4. Per le opere non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal DPR n.380 del 06/06/2001.

Art.5.4 - Opere eseguite dall'Amministrazione Comunale e da altre amministrazioni pubbliche

Ai sensi dell'art.7 del DPR n.380 del 06/06/2001, non si applicano le disposizioni relative al permesso di costruire ed alla D.I.A. per:

- a. le opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art.34 comma 4 del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000;
- b. le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR n.383 del 18/04/1994, e successive modificazioni;
- c. le opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.47 del DPR n.554 del 21/12/1999.

Parte terza
NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE
ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 6.1- Puntii fissi di linea e di livello

1. Prima di iniziare i lavori, il richiedente il permesso di costruire, può richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, in particolare modo al confine con gli spazi pubblici.
2. Tali operazioni sono eseguite a spese del richiedente:
 - a. da personale del Comune;
 - b. da personale messo a disposizione dal richiedente, sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Il sopralluogo deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta; contestualmente è redatto un verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione del sopralluogo, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori trasmetterà all'Amministrazione Comunale una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 6.2 – Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori e la dichiarazione di accettazione dell'incarico del D.L., dei responsabili per la sicurezza e dell'impresa esecutrice. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni.
2. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - gli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della Legge n.1086 del 05/11/1971;
 - la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art.28 della Legge n.10 del 09/01/1991, se non è stata già allegata al progetto.
3. Il committente è obbligato nei casi previsti dal D.Lgs. n.494 del 14/08/1996, come modificato dal D.Lgs. n.528 del 19/11/1999, a notificare l'apertura del cantiere al Servizio di Prevenzione e Sicurezza di Lavoro e alla Direzione Provinciale del Lavoro competenti per territorio.

Art. 6.3 – Conduzione del cantiere

Art. 6.3.1 – Norme di carattere generale

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello edilizio con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco o Dirigente delegato, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere e dei responsabili per la sicurezza. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

2. In ogni intervento edilizio occorrerà adottare tutte le necessarie precauzioni, conformemente alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, per arrecare il minimo disturbo alle persone e garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e/o diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione dei lavori che si svolgono in prossimità di vie o altri spazi pubblici. L'Amministrazione Comunale disciplina con apposita normativa l'orario di lavoro in zona abitata, onde proteggere dal rumore la quiete dei cittadini.
3. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi, oltre che per la conformità delle opere al progetto ed alla rispondenza alle norme di buona costruzione contenute nella Legge n.710 del 25/04/1938.
4. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori. Sarà compito del costruttore attrezzare il cantiere con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, ove occorra anche integrate da illuminazione, e mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. n.494 del 14/08/1996, come modificato dal D.Lgs. n.528 del 19/11/1999, dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini, con protezioni e stabili ripari per i passanti. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di permesso di costruire o di D.I.A.
6. Qualora i lavori venissero per qualsiasi motivo interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco provvederà, ai sensi del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, a spese dell'interessato.

Art.6.3.2 – Impianti di cantiere

L'alimentazione e lo scarico degli impianti devono essere autonomi, cioè provvisti di allacciamenti appositi. E' vietato attingere acque dalle fontane pubbliche, immettere rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

Art. 6.3.3 – Strutture provvisionali

1. Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere i requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformemente alle disposizioni per la prevenzione infortuni. I ponteggi devono essere chiusi con stuoie, graticci, ecc. e provvisti di opportuni ancoraggi e difese oltre che dotati di tramogge per lo scarico dei materiali. Gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti di certificato di collaudo.
2. I lavori di qualsiasi genere, esterni ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni onde impedire la propagazione di polveri.

Art. 6.3.4 – Demolizioni, scavi e materiali di risulta

1. Nelle demolizioni si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro transito sulle strade e gli spazi pubblici. I materiali di

demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite tramogge o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. E' vietato gettare materiali dall'alto e depositarli su suolo pubblico all'esterno della recinzione.

2. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la stabilità di edifici ed impianti contigui. Gli scavi non devono, inoltre, impedire l'ordinario uso degli spazi pubblici.

Art. 6.3.5 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Se per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea, oppure la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere la relativa separata autorizzazione di occupazione.

La domanda, preferibilmente corredata da planimetria in scala adeguata, deve precisare l'ubicazione, le principali dimensioni, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione ed esecuzione sono fissate nell'autorizzazione, ma in ogni caso i lavori devono essere condotti adottando le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità (p.e. i lavori ai margini delle strade non devono compromettere lo scolo delle acque, ecc.). Ultimati i lavori, o scaduto il termine stabilito per l'occupazione del suolo pubblico, il richiedente dovrà sgomberare il suolo e lo spazio occupati, riportando l'area nello stato in cui l'aveva occupata ed eseguendo le eventuali opere di ripristino.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di revocare l'autorizzazione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente dopo un mese di interruzione immotivata dei lavori, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza.

La tassa di occupazione viene determinata e riscossa in base ad apposito regolamento comunale. L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni.

Art. 6.3.6 – Occupazione permanente di suolo e sottosuolo pubblico, passi carrabili

1. L'occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché la stessa sia compatibile con la stabilità delle proprietà vicine e con le esigenze di viabilità. Sono ammesse in particolare le creazioni di:

- intercapedini lungo i muri perimetrali,
- aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati,
- passi carrabili.

2. Nell'atto di autorizzazione viene stabilito il canone che il concessionario dovrà versare annualmente all'Amministrazione Comunale e le modalità e prescrizioni da seguire nel corso dell'esecuzione delle opere (p.e. l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico).

3. L'Amministrazione può prescrivere la rimozione o demolizione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, paracarri, tettoie, imposte di porte e finestre a piano terra che si aprono verso l'esterno, ecc. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione può ordinarne la rimozione o demolizione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo pagamento di un eventuale indennizzo al proprietario. In mancanza di ragioni di pubblico interesse, la

rimozione o demolizione di dette opere, deve essere comunque fatta in occasione di interventi edili sull'edificio in questione.

Art. 6.3.7 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore degli stessi, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, devono informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*".

Art. 6.3.8 – Servitù pubbliche

1. A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati:
 - a. numeri civici e targhe relative alla toponomastica;
 - b. piastre e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di impianti o altro;
 - c. segnali stradali e di indicazione di pubblici servizi;
 - d. mensole, ganci e condutture di pubblica illuminazione;
 - e. lapidi o fregi commemorativi;
 - f. ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.
2. Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. L'applicazione di tali servitù non dovrà arrecare molestie agli utenti dell'edificio, né creare intralcio ai pedoni o costituire barriera visiva di disturbo del traffico veicolare o di godimento di bellezze artistiche, architettoniche ed ambientali.
3. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere le predette servitù; se nel corso di lavori edili fosse necessaria la loro rimozione, il proprietario è obbligato a rimetterle a posto a proprie spese. La manutenzione di tali oggetti è a carico degli enti o dei privati installatori.

Art. 6.4 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. A tal fine deve essere conservata in cantiere, a disposizione delle autorità competenti incaricati delle verifiche, copia dei seguenti documenti:
 - a. copia della concessione edilizia, della D.I.A. e relativi elaborati di progetto;
 - b. copia della denuncia depositata presso il Genio Civile per le opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - c. documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - d. copia della notifica preliminare e del Piano di Sicurezza e Coordinamento, ai sensi D.Lgs. n.494 del 14/08/1996;
 - e. ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

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

4. Se gli accertamenti accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, si ordinerà la immediata sospensione dei lavori e si procederà all'adozione dei dovuti provvedimenti, ai sensi dell'art.27 e seguenti del DPR n.380 del 06/06/2001.

TITOLO VII – CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 7.1 – Comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Sindaco entro il termine previsto dal permesso di costruire, con apposita comunicazione firmata dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.

Art. 7.2 – Agibilità delle costruzioni

Art. 7.2.1 – Oggetto

Nessun edificio nuovo, o sottoposto a cambio di destinazione d'uso o a lavori che possano aver influito sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, può essere occupato, neppure parzialmente, senza il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR n.380 del 06/06/2001, salvo che il permesso di costruire rilasciato non escluda espressamente l'esigenza della nuova licenza d'uso. Il certificato di agibilità attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dall'art.24 del DPR n.380 del 06/06/2001.

Art. 7.2.2 – Norme per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a. dichiarazione congiunta, del richiedente e del direttore dei lavori, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato, alle varianti autorizzate, nonché alle eventuali prescrizioni indicate nel titolo abilitativo;
 - b. dichiarazione congiunta, del richiedente e del direttore dei lavori, attestante l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, l'eventuale allaccio alla pubblica fognatura o, in assenza, una dettagliata descrizione del sistema di scarico da utilizzare;
 - c. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
 - d. certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - e. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del DPR n.380 del 06/06/2001, nonché all'art.1 della Legge n.10 del 09/01/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del DPR n.380 del 06/06/2001;
 - f. autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR n.203 del 24.05.1988;
 - g. dichiarazione di un tecnico abilitato ai sensi dell'art.11 del D.M. n.236 del 14.06.1989 inerente l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche;

- h. richiesta di accatastamento dell'edificio, che lo sportello unico provvede a trasmettere ai competenti uffici del catasto o documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento;
 - i. autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
 - j. attestazione di avvenuto pagamento dei diritti e della tassa di concessione governativa.
2. Ai sensi dell'art.25 del DPR n.380 del 06/06/2001, lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, comunica al richiedente ed al direttore dei lavori (con almeno cinque giorni di anticipo) la data di inizio delle eventuali operazioni di controllo e di verifica dell'opera eseguita e rilascia, nello stesso termine, il certificato di agibilità.
3. Durante la visita di controllo deve essere redatto un verbale, sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione, con indicato l'esito dei pareri relativamente alla conformità urbanistica ed igienico-sanitaria. Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, comunica le risultanze negative del controllo al richiedente, invitandolo a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.
4. Il termine di trenta giorni per il rilascio del certificato, può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. Trascorso inutilmente tale termine, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato già rilasciato il parere preventivo della A.U.S.L.; in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Art. 7.2.3 – Immobili oggetto di condono edilizio

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di agibilità viene rilasciato a seguito della concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art.35 della Legge n.47 del 28/02/1985 e ribadito dal punto 9.3 della Circolare Min. LL.PP. n.3357/25 del 30/07/1985. Ai sensi delle medesime disposizioni il rilascio del certificato avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari (ivi comprese quelle di cui all'art.43 della Legge n.457 del 05/08/1978, giusto quanto disposto dal richiamato art.9.3 della Circolare Min. LL.PP. n.3357/25 del 30/07/1985) non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di agibilità.
2. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" dell'art.35 della Legge n.47 del 28/02/1985. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non può essere rilasciato.

Art. 7.2.4 – Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Ai sensi dell'art.222 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, il Sindaco o Dirigente delegato, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, può ordinare la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa

conseguente all'effettuazione di controlli a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella documentazione a corredo della domanda di agibilità. In caso di modifica della destinazione d'uso del fabbricato eseguita senza la necessaria preventiva richiesta, il certificato di agibilità è revocato per le parti di immobile interessate dalla modifica.

2. Per gli edifici esistenti, il Sindaco o Dirigente delegato può dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, anche con ordinanze di sgombero, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- uso improprio dell'immobile (es. uso di edificio al grezzo, abitazioni ricavate all'interno di garage);
- insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
- insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Un alloggio dichiarato inagibile e sgomberato con ordinanza del Sindaco, non può essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

4. Contro il diniego dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di Legge, il ricorso giurisdizionale.

Parte quarta
NORME PARTICOLARI

TITOLO VIII – LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

Art. 8.1 - Classificazione dei locali abitativi

1. Sono locali di abitazione privata (categoria A) quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività domestica dei cittadini:

- saloni e soggiorni;
- pranzi e tinelli
- cucine;
- camere da letto;
- altri locali con superficie superiore a mq.9,00; compresi uffici, studi e ambulatori.

2. Sono classificati come locali accessori (categoria B) quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo:

- ingressi;
- servizi igienici e bagni;
- corridoi, disimpegni orizzontali e verticali (scale);
- ripostigli, magazzini, cantine e depositi in genere;
- garage di solo posteggio di automezzi privati;
- lavanderie private, stenditoi e legnaie,
- corpi tecnici e simili.

3. I locali non espressamente elencati verranno classificati dal Sindaco o dirigente delegato per analogia su parere della C.E.C.

Art. 8.2 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE

a. locali di categoria A:

- l'altezza minima interna dei locali al piano terra non deve essere inferiore a m 3,00,
- l'altezza minima interna dei locali ai piani superiori deve essere di almeno m 2,70;

b. locali di categoria B:

- l'altezza minima interna dei locali, qualunque sia l'ubicazione, è fissata in m 2,40, tranne che per i ripostigli, la cui altezza deve essere di almeno m 2,10.

Nel caso di soffitti inclinati o misti tale altezza deve intendersi rispettivamente come altezza media o ponderale; comunque in ogni punto del locale l'altezza non deve essere inferiore di m.1,80; per i locali coperti a volta l'altezza minima prescritta si misura a 2/3 della saetta.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.43 ultimo comma della Legge n.457 del 05/08/1978, con esclusione degli edifici ricostruiti o di recente costruzione, si possono adottare le seguenti dimensioni:

a. locali di categoria A:

- l'altezza minima interna dei locali a qualsiasi piano deve essere di almeno m 2,50,

b. locali di categoria B:

- l'altezza minima interna dei locali, qualunque sia l'ubicazione, è fissata in m 2,25, tranne che per i ripostigli, la cui altezza deve essere di almeno m 2,10;
- ai sensi del D.M. 01.02.1986, per le autorimesse singole ad uso privato è ammessa l'altezza minima di m 2,00, solo nel caso di comprovata impossibilità a raggiungere le altezze minime prescritte ai precedenti punti.

Negli edifici vincolati e comunque di notevole interesse storico, è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per gli interventi descritti nei due commi precedenti, la deroga è consentita a condizione che il progetto di ristrutturazione presenti soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

B) SUPERFICI E DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI

In conformità al D.M. 05.07.1975, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi 4 abitanti e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00 e nel caso che questa comprenda la cucina, la superficie minima deve essere di mq 17,60.

Le stanze da letto devono avere la dimensione minima di mq 9,00 se per una persona, e di mq 14,00 se per due persone. In tutti gli alloggi dovrà essere prevista almeno una stanza da letto idonea per due persone. I corridoi devono avere larghezza minima di m 1,00.

Ferma restando l'altezza minima prescritta, l'alloggio per una persona deve avere una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00 e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.

Negli edifici vincolati e comunque di notevole interesse storico, è consentito mantenere le superfici preesistenti, anche se inferiori al valore minimo predetto.

Tutte le quantità dimensionali sopra citate sono riferite alla superficie netta di calpestio.

C) SOPPALCHI

I soppalchi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- proiezione orizzontale del soppalco non superiore a 3/5 della superficie del locale,
- cubatura della parte a tutta altezza di almeno 40mc,
- altezza minima utile sotto il soppalco di m 2,20,
- altezza minima utile sopra il soppalco di m 2,20.

I soppalchi devono essere aperti sul vano principale e devono essere muniti di parapetti di altezza non inferiore a cm 90. La superficie illuminante dovrà comprendere nel rapporto anche la superficie del soppalco.

D) LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

Si intendono locali interrati, quelli il cui intradosso della struttura di copertura è posto ad una quota inferiore a m 1,00 rispetto alla quota di marciapiede o al piano di campagna. I locali interrati non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone e non possono essere usati come locali di abitazione.

Si intendono locali seminterrati, quelli il cui intradosso della struttura di copertura è posto ad una quota superiore a m 1,00 rispetto alla quota di marciapiede o al piano di campagna. L'uso dei locali seminterrati, può essere autorizzato per locali pubblici, locali di servizio alle abitazioni (tavernette, depositi, cantine, ecc.), laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m 3,00, di cui almeno m 1,30 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri perimetrali devono essere protetti efficacemente contro eventuali infiltrazioni ed umidità, con la realizzazione di un'idonea intercapedine ventilata e fognata;

- la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con finestre poste a cm 10 dal piano di spiccato, apribili su spazi aperti regolamentari e nel rispetto di quanto prescritto all'art.14.11 del presente regolamento.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.43 ultimo comma della Legge n.457 del 05/08/1978, con esclusione degli edifici ricostruiti o di recente costruzione, si può andare in deroga a quanto sopra, utilizzando anche locali interrati, se gli stessi risultano dotati d'impianto di condizionamento d'aria che garantisca le condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione all'uso in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto, e comunque sempre su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 8.3 - Cucine, zone cottura

1. Ogni unità edilizia di abitazione, appartamento o monostanza, deve essere fornita di un vano cucina del volume minimo di mc.15 o di una zona di cottura.
2. Sono consentite cucine in nicchia, purché:
 - abbiano accesso diretto, mediante un'apertura della larghezza minima di m.1,50, da un soggiorno di superficie netta di almeno mq. 14,00;
 - siano dotate di canna di aspirazione di almeno cmq. 200 se prive di finestra nella nicchia;
 - la superficie della nicchia sia non inferiore a mq. 3,60 con altezza minima di m. 2,20;
 - l'illuminazione e la ventilazione naturale siano commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della nicchia stessa.
3. Nelle cucine in nicchia e nelle zone di cottura degli alloggi monostanza, la cappa con canna singola ed indipendente, deve essere sempre dotata di elettroaspiratore. Salvo comprovata impossibilità, la cappa deve essere sempre collegata con l'ambiente esterno, al fine di assicurare l'allontanamento rapido di fumi e vapori.
4. Tutte le cucine e le zone di cottura devono essere dotate di un lavello, di una cucina provvista di apposita cappa ed avere il pavimento e la parete ove sono poste le apparecchiature, rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile per un'altezza minima di m.1,80.

Art. 8.4 - Stanze da bagno

1. Ogni unità edilizia di abitazione, appartamento o monostanza deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di wc, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia.
2. La stanza da bagno deve avere la superficie del pavimento non inferiore a mq.4,50 e una finestra che misuri almeno mq 0,64 di luce libera. Nei monolocali o negli appartamenti con una sola stanza da letto sono ammesse stanze da bagno della superficie minima di mq.4,00. Sono ammesse dimensioni inferiori purché esista nell'alloggio almeno un altro locale di uguale categoria con dimensioni regolamentari.
3. Le stanze da bagno non possono avere accesso diretto dal soggiorno, pranzo, cucina e camere da letto se non attraverso il disimpegno o un apposito antibagno; nel caso di unità edilizie con più servizi igienici, è ammesso l'accesso diretto del bagno secondario dalla stanza da letto.
4. Tutte le stanze da bagno, compresi gli eventuali locali igienici dotati solo di bidet, wc e lavabo, devono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite, fino all'altezza minima di m.2,00 con materiali impermeabili di facile lavatura.
5. Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucina, scale e passaggi interni. Anche l'antibagno, quando

necessario, deve essere dotato di illuminazione e ventilazione naturali, anche indirettamente tramite la finestra del bagno.

6. Negli edifici vincolati e comunque di notevole interesse storico, ed in caso di documentata impossibilità di adeguamento, è consentito mantenere superfici ed altezze preesistenti, anche se inferiori ai valori minimi predetti.

Art. 8.5 - Illuminazione, aerazione, ventilazione naturale ed artificiale

1. Gli appartamenti dovranno, ove possibile, essere orientati e disposti in modo da assicurare un idoneo ricambio naturale dell'aria ed un'ideale esposizione di soleggiamento. Tutti i locali di categoria A devono fruire di illuminazione e aerazione naturale diretta, adeguata alle destinazioni d'uso.

2. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapore acqueo nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

3. E' sempre preferibile la ventilazione di tipo trasversale (ottenuta mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (ottenuta mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro).

4. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento alle esigenze di benessere igrotermico invernale. Il grado di umidità relativa, UR espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

$$30\% \leq UR \leq 70\%$$

5. Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti, ed è ammessa la formazione di condense momentanee.

6. Per ciascun locale di categoria A, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore medio di luce diurna¹ $\geq 2\%$ e comunque la superficie finestrata apribile (al lordo dei telai delle finestre) dovrà essere \geq a 1/6 della superficie del pavimento per le nuove costruzioni, e ad 1/8 per gli interventi sugli alloggi esistenti, con un minimo di mq 0,80 per le cucine e di mq 0,64 per i bagni.

7. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art.43 ultimo comma della Legge n.457 del 05/08/1978, con esclusione degli edifici ricostruiti o di recente costruzione, la superficie finestrata apribile dei locali di categoria A non deve essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento del locale, a condizione che vi siano soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili p.e. con l'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria. Negli stessi casi, il locale cucina può essere privo di finestra e dotato di ventilazione e illuminazione artificiale.

8. Le prescrizioni sopra riportate non sono vincolanti per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, anche non sottoposti a vincolo, per i quali l'adeguamento risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto.

9. E' consentita, inoltre, la ventilazione e l'illuminazione artificiale dei locali destinati a servizi igienici negli alloggi dotati di almeno un altro servizio igienico con finestra, negli alberghi, nei pubblici esercizi, nei locali di pubblico ritrovo, nei servizi individuali annessi a studi, ambulatori ed uffici.

10. Nel caso di utilizzo di ventilazione artificiale, i vani devono essere dotati di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda all'immissione e all'estrazione dell'aria, assicurando un ricambio:

- non inferiore a 6 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua,
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 12 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

11. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione o mediante un unico condotto collettivo (a doppia canna), sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

12. Le finestrate dei locali di categoria A devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento regolabile secondo l'esigenza dell'utente, al fine di:

- evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico estivo;
- evitare condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose.

Art. 8.6 - Smaltimento fumi e vapori

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori devono essere eliminati dai locali mediante cappe o altri mezzi di riconosciuta efficacia (p.e. impianto di aspirazione meccanica).

2. Gli apparecchi di riscaldamento, le stufe, i caminetti, le cucine economiche e simili, devono essere dotati di un proprio sistema di evacuazione dei prodotti di combustione conformemente alla normativa vigente.

3. Le canne fumarie devono essere di materiale incombustibile, impermeabile e inalterabile, intonacate se realizzate con blocchi prefabbricati e facili da pulire. A tal fine dovranno avere:

- spigoli arrotondati e pareti lisce;
- bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia.

4. Nei tratti di attraversamento di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore devono essere isolati in una controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare un'intercapedine di almeno cm 3.

5. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore a m 1,50; gli stessi devono essere collocati a debita distanza dalle aperture degli edifici limitrofi. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

6. I condotti di evacuazione della ventilazione forzata di servizi igienici, i condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc., dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio. Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

¹ Il fattore medio di luce diurna, espresso in %, è il rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole (esposizione verso Nord).

Art. 8.7 - Scale

1. Le scale che collegano più di due piani devono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno, a mezzo di finestre a ciascun piano di superficie libera non inferiore a mq.1,00; qualora si osservino le disposizioni dell'art.19 della Legge n.166 del 27/05/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati. I vetri qualora siano installati ad altezza inferiore ad un metro dal pavimento devono essere infrangibili, oppure protetti da una ringhiera di altezza minima di m.1,00. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi a scopo esclusivo di illuminazione di ingressi. L'illuminazione artificiale dei vani scale deve assicurare ad ogni pianerottolo livelli di luce non inferiore a 20 Lux.
2. Per le caratteristiche delle rampe si fa riferimento a quanto previsto dal punto 8.01.10 del D.M. n.236 del 14.06.1989.
3. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
 - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
 - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
 - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi max ogni 15 alzate, di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
 - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,50, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.
4. Le scale di nuova costruzione, interne a singole unità immobiliari, devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - larghezza non inferiore a ml. 0,90;
 - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
 - nelle variazioni di direzione sono ammessi non più di un'alzata ogni 45° netti (più alzate sono comunque ammesse nel rispetto di una larghezza minima di cm.12 e cm.25 rispettivamente al parapetto interno ed alla linea di sviluppo medio della scala);
 - pedata non inferiore a cm. 25;
 - somma tra pedata ed il doppio dell'alzata compresa tra cm. 62 e cm. 64;
 - pianerottoli intermedi e di arrivo, di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
 - parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).
5. Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili. Per le scale interne che colleghino vani abitativi con vani di servizio è ammessa una larghezza di rampa non inferiore a m.0,70 netti anche se a chiocciola.
6. Le scale inserite nei complessi degli edifici soggetti alle prevenzione incendi devono essere costruite secondo le disposizioni di Legge emanate con D.M. n.246 del 16/05/1987.

Art. 8.8 - Impianto di ascensore

Gli impianti di ascensore e di montacarichi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni. Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia delle scale deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco e deve essere munito di porte pure resistenti al fuoco. Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici, deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione minima interna di m 0,90 x 1,30, con apertura sul lato corto;
- porta a battenti o a scorrimento laterale, con larghezza minima di m 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione;
- pianerottolo antistante l'ascensore profondo almeno m 1,30.

Art. 8.9 - Riscaldamento ed impianti termici

1. Tutti gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento, dimensionato in modo tale da rispettare quanto contenuto nella "*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*" e nel DPR 412/93.
2. E' favorito il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ed alternative per il riscaldamento degli edifici. Salvo motivata impossibilità tecnica o economica, è sconsigliato il ricorso a sistemi di riscaldamento/raffrescamento alimentati da energia elettrica. Per gli edifici esistenti, tale impossibilità deve essere motivata in sede di "*relazione sulla rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico*" da redigere ai sensi dell'art.28 della Legge n.10 del 09/01/1991. Per le nuove costruzioni la scelta va giustificata mediante redazione di bilancio energetico globale dell'edificio che giustifichi l'utilizzo dell'energia elettrica per usi impropri come il riscaldamento.

Art. 8.10 - Condizionamento dell'aria, termoventilazione

1. Per impianto di condizionamento dell'aria si intende un sistema capace di realizzare a mantenere negli ambienti condizioni termiche, igieniche, di ricambio e di purezza dell'aria comprese entro i limiti fissati per i diversi tipi di locali da disposizioni di legge specifiche o consigliate nelle norme UNI. Gli impianti di condizionamento devono utilizzare il riciclo dell'aria in quantità non superiore ai due terzi del totale.
2. Per impianto di termoventilazione si intende un sistema capace di soddisfare le sole condizioni termiche e di ricambio dell'aria. Gli impianti di termoventilazione e di ventilazione devono garantire almeno 10 ricambi/ora.
3. Le prese d'aria esterna per gli impianti di condizionamento, termoventilazione e ventilazione devono essere collocate in luogo atto ad escludere ogni possibilità di miscelazione con gas, vapori, fumi e polveri ed essere collocate in posizione tale da non arrecare fastidio ad altre unità immobiliari limitrofe.

Art. 8.11 - Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo le prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettronica Italiana). Tutti i materiali o gli apparecchi usati devono essere rispondenti alle relative norme CEI.

2. Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità, conformemente alla classificazione definita nelle stesse norme CEI.
3. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della Legge n.46 del 05.03.1990 e del relativo regolamento di attuazione di cui al DPR n.447 del 06.1.1991, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.
4. Negli edifici soggetti alle disposizioni del DPR n.503 del 24.07.1996 "*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*", gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili dal pubblico devono essere ad un'altezza massima di m. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato decreto.

Art. 8.12 - Antenne radiotelevisive

Negli edifici di nuova costruzione, anche comprendenti più unità immobiliari, deve essere autorizzata l'installazione di un'unica antenna centralizzata per le comunicazioni radio e televisive. I collegamenti delle antenne mediante cavi, devono avvenire tramite condotti incassati o attraverso una ordinata collocazione esterna. Sono vietati i cavi volanti.

Art. 8.13 - Impianto idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita regolarmente per ogni unità immobiliare. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.
2. Le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo. In particolare, nel caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi, incluso un'apparecchiatura utile ad evitare la possibilità del reflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.). Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue, ponendo le condotte di acqua potabile ad idonea distanza da pozzetti o tubature di fognatura e almeno cm 50 al di sopra di queste ultime.
3. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. E' favorito il ricorso all'energia solare termica per la produzione di acqua calda sanitaria; è altresì sconsigliata la produzione di acqua calda sanitaria mediante ricorso ad energia elettrica (scaldacqua elettrici). Per la produzione di acqua calda sanitaria va rispettato comunque quanto contenuto nel DPR 412/93.
4. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,20, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

5. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo, cioè in assenza di acquedotto pubblico o privato, devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con le altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, ecc.).
6. Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:
- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio proprie e/o esistenti al contorno (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni delle norme sanitarie vigenti;
 - modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
 - l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
 - la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc.) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.
7. Il controllo iniziale della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Il controllo dovrà avere anche carattere periodico.

Art. 8.14 - Smaltimento acque reflue

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio ed olfattivo.
2. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. devono avere condutture di materiale impermeabile e termoresistente e devono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. I liquami derivanti dalle latrine non potranno essere immessi nelle fognature senza che siano passati attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica, posto in un pozzetto in calcestruzzo esterno all'abitazione.
3. Per le condutture di scarico valgono le seguenti prescrizioni generali :
- a. le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
 - b. le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti e devono essere disposte in modo da non arrecare danno alcuno al vicinato;
 - c. negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
 - d. le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Art. 8.15 - Autorimesse private

1. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art.2 della Legge n.122 del 24/03/1989 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Il volume da considerarsi per la determinazione della superficie minima per parcheggi è quello definito all'art.1.3.5 del R.E.
2. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
3. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art.9 comma 1 della Legge n.122 del 24/03/1989, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.
4. Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione.
5. Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento idoneo, impermeabile, con porte esterne atte ad assicurare un sufficiente ricircolo d'aria.
6. Per le autorimesse comuni con "posti macchina", deve essere assicurata una costante aerazione diretta dall'esterno, tramite aperture di superficie complessiva minima pari a 1/15 della superficie totale del pavimento dell'autorimessa.
7. Nell'autorimessa è vietato depositare bombole di gas liquido, ed installare apparecchi a gas a fiamma libera e caldaie alimentate a gasolio. Inoltre dovranno essere osservate le norme di prevenzione incendi, nel rispetto del D.M. 01/02/1986 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO IX – EDIFICI DI USO COLLETTIVO

Art. 9.1 - Prescrizioni generali

Per quanto riguarda le norme tecniche da osservarsi nella progettazione degli edifici destinati ad impianti di uso pubblico e ad impianti produttivi, si rimanda alla specifica legislazione in materia. Si citano comunque qui di seguito i principali provvedimenti statali e regionali.

Art. 9.2 - Ospedali, case di cura, istituti di cura, stabilimenti termali, farmacie

1. Tutti gli stabilimenti sanitari pubblici e privati, qualunque ne sia la specie, devono avere a norma dell'art.87 del R.D. n. 45 del 03/02/1901, un regolamento del proprio servizio sanitario, formalmente approvato.
2. Chiunque detenga apparecchi radiologi e sostanze radioattive è obbligato a fare denuncia al servizio di Igiene Pubblica in base al DPR n.185 del 13/02/1964. I laboratori nei quali si impieghino sostanze radioattive sono compresi nell'elenco delle industrie insalubri, di cui al D.M. 05/09/1994 e sono assoggettati alla disciplina di cui al Titolo III, Capo III (Delle lavorazioni insalubri), R.D. n.1265 del 27/07/1934 e degli artt.102 e seg. del R.D. n.45 del 03/04/1901.
3. Gli ambienti di lavoro devono corrispondere ai requisiti stabiliti dal DPR n.303 del 19/03/1956 "*Norme generali per l'igiene del lavoro*", il quale fissa anche le prescrizioni per la difesa dei lavoratori dagli agenti nocivi, e dai D.Lgs. n.626 del 19/09/1994 e D.Lgs. n.242 del 19/03/1996.
4. Tutte le strutture sopra previste dovranno, inoltre, rispondere alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Lo smaltimento dei rifiuti solidi presso gli istituti di cura e prevenzione, pubblici e privati, è disciplinato dal DPR n.915 del 10/09/1982. La raccolta, il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti radioattivi deve essere effettuato, invece, secondo le norme stabilite dal DPR n.185 del 13/02/1964.

Art. 9.3 - Alberghi e simili

1. Le caratteristiche igienico-edilizie degli alberghi, case di riposo, dormitori e simili e le condizioni igieniche del loro esercizio sono fissate dal R.D. n.1102 del 24/5/1925 "*Regolamento per le migliorie igieniche negli alberghi*", come modificato dal DPR n.1437 del 30/12/1970, nonché dal D.M. 22/07/1977.
2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi riportati all'art.8.2 del presente regolamento. Le scale devono essere proporzionate, per ampiezza e numero, al numero degli utenti; i gabinetti devono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
3. Per l'apertura di tali esercizi, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco a norma dal DPR n.616 del 24/07/1977, nonché, ai fini igienico sanitari, quella del Servizio di Igiene Pubblica, ai sensi dell'art.231 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, in relazione al DPR n.264 del 11/02/1961 e della Legge n.1112 del 16/06/1939.
4. Relativamente ai soli locali adibiti a cucina deve essere richiesto anche il parere del Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro.

Art. 9.4 - Abitazioni collettive

1. I collegi, convitti, conventi ed altre istituzioni occupate con orario diurno e notturno da comunità comunque costituite, devono disporre di:
 - a. dormitori con superficie non inferiore a mq. 6 e mc.18 per ogni posto letto;
 - b. refettori e cucine con una superficie proporzionata, dotate di cella frigorifera e dispensa;
 - c. gruppi di servizi composti di una latrina ogni 6 persone, un lavabo ogni 3, ed una doccia per ogni 6. Le latrine devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno, oltre che disimpegnate da un'ampia antilatrina con aria a luce diretta;
 - d. locale guardaroba per la biancheria pulita e gli effetti personali convenientemente aerato;
 - e. lavanderia, o in alternativa, un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sporca;
 - f. locale per l'assistenza sanitaria, costituito da ambulatorio ed una infermeria, con un letto ogni 25 utenti, sistemati in camere da non più di 4 letti e dotata di servizi propri.
2. Tutti gli ambienti devono avere pavimenti di materiale compatto facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile e lavabile fino a m.1,80, idonea aerazione e illuminazione naturale.

Art. 9.5 - Scuole

1. La scelta del sito, le caratteristiche e l'ampiezza dell'area, i requisiti costruttivi e di igiene ambientale delle scuole materne, elementari, secondarie di primo e secondo grado, sono fissate dal D.M. 18.12.1975 "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica*", come modificato con D.M. 13.09.1977.
2. Per l'edilizia scolastica sperimentale sovvenzionata ai sensi della Legge n.412 del 05.08.1975 "*Norme sull'edilizia scolastica e piano finanziario di intervento*", hanno vigore le norme fissate dall'art.7 della stessa legge.

Art.9.6 - Locali di pubblico spettacolo

1. Sono locali di pubblico spettacolo: teatri cinematografici, cinema-teatri, altri locali di intrattenimento, circhi, serragli, stadi, sferisteri ed in genere luoghi per il divertimento e spettacolo all'aperto, baracche in legno o tende per spettacoli ambulanti, classificati e definiti dall'art.17 della Circ. Min. Int. n.16 del 15.02.1951, la quale ne fissa i requisiti igienico-costruttivi e le norme generali di esercizio.
2. L'autorizzazione alla costruzione ed apertura di tali locali è rilasciata dal Sindaco come per le sale di proiezione a passo ridotto e le arene estive.

TITOLO X – EDILIZIA RURALE

Art. 10.1- Norme generali

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono come abitazione per gli addetti all'agricoltura (ai sensi dell'art.12 della Legge n.153/1975 e di eventuale apposita legislazione regionale), al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o comunque, inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna dei non imprenditori agricoli.

Art. 10.2 - Locali di abitazione nelle case rurali

1. Le case rurali devono ottemperare alle norme igieniche generali delle costruzioni residenziali urbane, ai sensi del Titolo VIII "Locali di abitazione ed accessori" del presente regolamento. Il pavimento del piano terra deve essere posto ad almeno 30 cm dal piano di campagna (15 cm per i fabbricati esistenti) e deve essere realizzato su un adeguato vespaio ventilato. Per le località soggette ad allagamenti, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere dislivelli maggiori e ulteriori norme.
2. I cortili, le aie, gli orti ed i giardini, anche annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo in modo da evitare impaludamenti in prossimità delle case, che dovranno essere circondate da un marciapiede largo almeno cm 100, al fine di evitare danni alle strutture di fondazione.
3. I camini devono essere muniti di cappa e canna fumaria prolungata sopra il tetto per almeno un metro. I forni per la panificazione devono rispondere ai requisiti stabiliti dalla Legge n.857 del 07.11.1949.
4. Tutte le abitazioni rurali devono avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'igiene e Profilassi, ed un idoneo sistema di smaltimento reflui.

Art. 10.3 - Depositi prodotti agricoli

1. I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita realizzato con materiale lavabile e antipolvere. Le aperture devono essere dotate di reticella di protezione per la difesa da roditori e insetti ed animali in genere.
2. E' vietato conservare nei depositi di prodotti agricoli e derrate alimentari, insetticidi, anticrittogamici, erbicidi, ratticidi, attrezzi e veicoli, olii minerali e carburanti.

Art. 10.4 - Edifici per il ricovero degli animali

1. Gli edifici per il ricovero degli animali non devono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione e devono essere dotati di adeguata ventilazione naturale, preferibilmente con finestre ad apertura a vasistas munite di zanzariere. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle o altri locali per il ricovero degli animali.
2. La pavimentazione deve essere impermeabile con idonei scoli collegati a pozzetti impermeabili muniti di sifoni; le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite da materiale impermeabile fino ad un'altezza di m 1,80.
3. Per quanto riguarda le caratteristiche particolari di tutti i locali, si rimanda a quanto definito dal regolamento appositamente predisposto dal Servizio Veterinario.

Art. 10.5 - Letamai

1. Le stalle che ospitano più di due capi adulti devono essere dotate di una platea di accumulo del letame, costruita con fondo e pareti impermeabili e con idonea pendenza verso una cunetta che convogli il liquame in una cisterna a perfetta tenuta. Le platee devono essere ubicate:
 2. ad una distanza non inferiore a m 80,00 dagli edifici di civile abitazione di terzi,
 3. a m 20,00 dai confini di proprietà,
 4. a m 50,00 dalle strade e fuori dalle zone di rispetto previste dal D.Lgs. n.258 del 18.08.2000 per pozzi, sorgenti e punti di presa delle acque da destinare al consumo umano,
 5. lontano da fossi di scolo e corsi di acqua.
6. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle. Cumuli di letame in attesa dello spandimento, e realizzati a distanza dell'allevamento, che si intendono mantenere in sito per più di 48 ore, devono poggiare su fondo adeguatamente impermeabilizzato. Devono essere altresì adottate tutte le precauzioni contenute nel R.D. n.1265 del 27.07.1934 e tutti gli accorgimenti atti ad evitare inconvenienti igienico-ambientali.

TITOLO XI – EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 11.1 - Campo di applicazione

1. Sono sottoposti alle disposizioni del presente titolo tutti gli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, di prestazioni di servizio e di deposito, anche se svolte temporaneamente e/o saltuariamente. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alle vigenti leggi statali e regionali e a tutta la normativa per la tutela dagli inquinamenti e quella riguardante l'Igiene e la Sicurezza del Lavoro.

2. Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve sempre tendere a conseguire i minimi requisiti prescritti nei successivi articoli.

Art. 11.2 - Classificazione dei locali

I locali di cui al precedente articolo sono così classificati:

CATEGORIA C1:

- locali adibiti ad attività lavorativa (quelli in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima),
- locali adibiti alla vendita (quelli in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati),
- refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune.

CATEGORIA C2:

- uffici (quelli in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, incluso sale riunioni, sale d'attesa e simili),
- ambulatori, gabinetti medici e simili,
- locali destinati al riposo degli addetti e simili.

CATEGORIA C3:

- ambienti di servizio (quelli adibiti a funzioni accessorie che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali spogliatoi, servizi igienici, docce, disimpegni e scale, archivi, ripostigli, ecc.).

Art. 11.3 - Caratteristiche dei locali

ALTEZZA:

Per i locali di categoria C1 l'altezza minima assoluta è di m.3,00.

Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art.6 del DPR n.303 del 15.03.1956, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art.6.

E' ammessa una altezza di m. 2,70 per le attività commerciali ed artigianali con un massimo di 5 addetti, che non comportino, a parere del *Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro*, operazioni pregiudizievoli per la salute degli addetti.

Per i locali di categoria C2 l'altezza minima assoluta è di m. 2,70.

Per i locali di categoria C3 l'altezza minima assoluta è di m. 2,40

SUPERFICIE DEI LOCALI:

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni del *Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro*, la superficie minima dei locali di categoria C1 deve essere la seguente:

- laboratori e depositi:
 - a. industria = 20,00 mq/addetto
 - b. artigianato = 15,00 mq/addetto, se l'attività non comporta sviluppo di polveri, vapori, fumi, ecc.
 - c. artigianato = 35,00 mq/addetto, se l'attività comporta sviluppo di polveri, vapori, fumi, ecc.
- refettori e mense: devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

Per i locali di categoria C2 la superficie minima deve essere:

- uffici = 6,00 mq/addetto, con una superficie utile minima di mq 9,00;
- camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12,00.

Per i locali di categoria C3 devono essere rispettate le seguenti superfici minime:

- spogliatoi = 1,20 mq/addetto, con una superficie utile minima di mq. 6,00; gli spogliatoi devono essere dotati di un armadietto per ogni lavoratore (a doppio scomparto se l'attività è insudiciante);
- latrine = mq 1,00
- docce = mq 1,00
- vani con wc e altri apparecchi igienici = mq 1,20,
- antibagno con lavabo = mq 1,50.

Art. 11.4 – Aerazione ed illuminazione

Art. 11.4.1 –Aerazione degli ambienti di lavoro

AERAZIONE NATURALE

1. I luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno, uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque poste in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna, sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

2. La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata dalle presenti norme, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

AERAZIONE FORZATA

1. Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dalle presenti norme, nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

2. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere trattata in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti (p.e. previa umidificazione e riscaldamento).

3. L'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione di agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; a tal fine dovrà essere previsto un apposito impianto di aspirazione localizzato vicino al posto di lavorazione.

Art. 11.4.2 – Illuminazione degli ambienti di lavoro

ILLUMINAZIONE NATURALE

Fatte salve le eccezioni espressamente previste dalla normativa vigente, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Ai fini della verifica della superficie illuminante sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni, finestrate a shed, lucernari e simili. Di norma le superfici illuminanti devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con l'attività svolta. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:

- Aperture a parete: la capacità illuminante si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.
- Aperture sulla copertura: la capacità illuminante si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

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

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

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

Art. 11.4.3 – Caratteristiche di aerazione ed illuminazione dei locali

1. I locali di categoria C1 degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati ed illuminati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari. Gli infissi che garantiscono l'aerazione e l'illuminazione ad un ambiente di lavoro devono presentare superficie non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100,
- 1/10 della superficie di pavimento del locale (2/3 apribili), per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000,
- 1/12 della superficie di pavimento del locale (la metà apribile), per locali con superficie superiore a mq. 1000.

2. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, e nel caso in cui sia motivatamente impossibile raggiungere tali rapporti, i valori minimi di cui sopra possono essere ridotti rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36, a condizione che vengano integrati da un idoneo sistema di condizionamento o ventilazione. E' ammessa deroga alle presenti

prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

3. Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta, secondo i rapporti sopra riportati, o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

4. In tutti i locali di tipo C1 deve essere garantito un fattore medio di luce diurna² $\geq 2\%$ in corrispondenza dei punti fissi di lavoro (casce, posti fissi di lavorazione, zona uffici ecc.) e comunque su aree individuate sui disegni di progetto di superficie almeno pari al 15% di quella totale. Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

5. Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale. Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

6. Per i locali di categoria C2 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

7. Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per i locali di categoria C1. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio è ammessa l'integrazione, fino ad un massimo del 50% del minimo prescritto, mediante:

- aerazione forzata, tramite un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339;
- illuminazione artificiale, tramite un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380

8. Per i locali di categoria C3 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

9. Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata. I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:

- mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/h;
- mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione.

10. Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente.

11. In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

Art. 11.5 - Locali interrati e seminterrati

² Il fattore medio di luce diurna, espresso in %, è il rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole (esposizione verso Nord).

E' vietato adibire a luoghi di lavoro locali chiusi interrati o seminterrati, tranne che in seguito ad esplicita autorizzazione del *Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro* d'intesa con il Servizio Igiene Pubblica, quando ricorrono particolari esigenze tecniche e nei casi previsti all'art.8.2 punto D del presente regolamento.

Art. 11.6 - Soppalchi

1. I soppalchi, cioè i dimezzamenti dei piani, non sono considerati come piani distinti; essi devono essere costruiti in modo tale da garantire, nella parte sottostante e sovrastante, quanto previsto per gli ambienti adibiti a luoghi di lavoro.
2. Sui soppalchi dovranno essere esposti, in punti ben visibili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come risultante dal progetto strutturale. I soppalchi dovranno essere conformi per accessi ed uscite, parapetti, protezioni verso il vuoto e scale, a quanto previsto dal DPR n.547 del 27/04/1955.

Art. 11.7 - Uscite

Le uscite dei locali di lavoro dovranno essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dagli artt.13, 14 del DPR n.547 del 27/04/1955 ed a quanto previsto dai D.Lgs n.626 del 19/09/1994 e D.Lgs. n.242 del 19/03/1996.

Art. 11.8 - Scale e parapetti

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e devono essere conformi agli artt. 16, 17, 26 e 27 del DPR n.547 del 27/04/1955.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiole.

Art. 11.9 - Dotazione dei servizi igienico assistenziali

1. Se non disposto diversamente da normative specifiche, tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di latrine e lavandini, distinti per sesso, nel numero previsto dalle vigenti leggi in materia di igiene del lavoro, e nei casi previsti dal DPR n.303 del 19/03/1956 devono, inoltre, essere dotati di spogliatoi, ambulatorio/camera di medicazione, refettorio e docce. Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, devono essere individuali e distinte per sesso e devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi, anch'essi distinti per sesso, che devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato.
2. Relativamente al numero ed alle modalità di esecuzione dei servizi igienici, si rimanda a quanto contenuto nei D.Lgs. n.626 del 19/09/1994 e D.Lgs. n.242 del 19/03/1996. Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro si rimanda all'art.30 del DPR n.303 del 19.03.1956.
3. I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso appositi spazi di disimpegno.

Art. 11.10 – Norme igieniche generali

1. All'interno ed in prossimità dei centri abitati non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, fumi o altro.
2. Le attività produttive (agricole, industriali ed artigianali) devono adottare tutti i provvedimenti necessari, usando adeguati processi produttivi ed idonee soluzioni e tecnologie, per non inquinare aria, suolo ed acqua, per non produrre esalazioni moleste, rumori, vibrazioni, radiazioni e lampeggiamenti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o pericolo.
3. Le attività citate devono rispettare tutte le norme vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo e da rumore, incluso i relativi regolamenti di attuazione ed il Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità.

Art. 11.11 – Forni e camini industriali

1. I forni e i camini industriali devono avere:
 - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
 - il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.
2. I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge n.857 del 07/11/1949.
3. Fatte salve le disposizioni dell'art.890 del Codice Civile, i camini industriali devono essere collocati ad almeno m.10,00 dalla pubblica via ed avere un'altezza massima superiore di almeno m.6,00 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40,00.

**TITOLO XII – TUTELA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI ED URBANI
DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO**

Art. 12.1 - Norme generali

1. Le presenti norme tendono:
 - alla tutela dei valori ambientali, storici e culturali espressi dal territorio;
 - alla riqualificazione del sistema delle vetrine, delle tende, delle insegne nel Centro Storico;
 - alla definizione dei caratteri tipologici dei fronti strada ed alla valorizzazione delle zone di maggiore interesse storico ed artistico del centro urbano.
2. Per l'edilizia rurale di pregio e storicamente consolidata (masserie, casini, casolari, ecc.), valgono le stesse norme relative all'edilizia pregevole del centro urbano.

Art. 12.2 – Vetrine

- CORNICI

La realizzazione di cornici sia per bucatore nuove che esistenti è generalmente sconsigliata. Sono ammesse solo nel caso che siano elemento di riordino della facciata. In tal caso devono avere caratteristiche e dimensioni riconducibili alle tipologie esistenti e documentate.

- INFISSI

I materiali consentiti sono il legno nelle essenze scure, nelle essenze chiare, o verniciato, il metallo ovvero il ferro, acciaio o alluminio brunito, preverniciato o elettrocolorato. Il tipo di materiale e il tipo di trattamento devono essere chiaramente indicati sulla richiesta da presentare all'ufficio competente. Sono escluse tutte le forme di anodizzazione e di satinatura.

Le suddette norme non sono strettamente vincolanti; possono essere sottoposte ad autorizzazione edilizia anche soluzioni diverse, a condizione che il risultato dell'inserimento architettonico sia coerente.

Art. 12.3 - Tende

1. Le tende non devono arrecare ostacolo alla viabilità, né coprire la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. La forma delle tende di protezione deve essere a bauletto (capottina) o tesa; nel caso in cui nello stesso fronte siano già presenti l'uno o l'altro tipo, la tenda di protezione dovrà comunque uniformarsi alla forma più prossima. I materiali ed i colori devono essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico competente.
3. Il telo e la frangia non devono essere a meno di m.2,20 dal marciapiede e comunque la sporgenza deve essere contenuta all'interno del marciapiede per 50 cm. Lo sbraccio della tenda deve essere contenuto in un massimo di m.1,50.

Art. 12.4 - Insegne e pannelli d'esercizio

1. Per insegne e pannelli d'esercizio, si intendono le scritte a carattere permanente esposte esclusivamente in prossimità della sede di un esercizio, di una industria, di una attività commerciale, artigianale e professionale, all'interno dei centri edificati.
2. Le insegne non devono recare disturbo alla viabilità con i loro colori e la loro intensità luminosa.

3. Non sono ammesse forme pubblicitarie a bandiera, se non per i servizi di pubblica utilità (come cartelli di segnalazione telefonica, cartelli di segnalazione stradale, fermate di mezzi di trasporto pubblico, ecc.). Le insegne a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. In caso di assenza di marciapiede, dovranno essere poste in opera ad almeno m. 4,50 dal suolo.
4. L'aggetto dell'insegna a bandiera dovrà essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno cm.30. Le sporgenze per le strade prive di marciapiede e portico dovranno, invece, essere contenute in:
 - cm. 50 per le strade di larghezza inferiore a m. 5,00
 - cm. 75 per le strade di larghezza superiore a m. 5,00.
5. Le insegne ed i pannelli potranno essere luminosi, non luminosi, scolorati con luce schermata o filo di neon, a plafone, ecc. e dovranno essere di norma installati nel vano delle porte degli esercizi, nei sopra-ruce o in prossimità degli stessi per quegli esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via.
6. Nella zona "A" e negli edifici tutelati, le insegne potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopra-ruce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. Sono vietate, inoltre, insegne luminose a luce intermittente e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili.
7. In tali zone le insegne non dovranno mai sporgere in alcun punto dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Su fabbricati tutelati sono vietati i plafoni luminosi. Le insegne esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate se non uniformandosi alle precedenti norme.
8. Le domande per l'autorizzazione all'installazione di insegne e pannelli d'esercizio, dovranno essere accompagnate da un elaborato grafico, firmato da un tecnico abilitato o dalla ditta esecutrice, relativa documentazione fotografica dello stato di fatto, relazione illustrativa contenente tutte le indicazioni circa la forma, dimensione, tipo, colore, contenuto della scritta, tipo di illuminazione, caratteri e tutti gli elementi utili ad una perfetta comprensione dell'intervento richiesto.

Art. 12.5 - Targhe

Si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici o privati. Tali targhe non potranno avere una superficie superiore a mq. 0,35 (0,5 x 0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici, senza interessare elementi architettonici quali lesene, cornici, colonne ecc.

Art.12.6 - Cartelli pubblicitari

1. Si intendono le scritte, i simboli od altro, luminosi e non, esposti in luogo diverso da quello ove ha sede l'esercizio di qualsiasi natura esso sia, nonché tutti quei mezzi pubblicitari che tendono ad attirare l'attenzione su determinati prodotti, o quei mezzi indicatori di attività di natura non pubblica. I cartelli pubblicitari non potranno essere installati nella zona "A", ad esclusione delle insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico: alberghi, ristoranti, musei, ecc..
2. Fuori dai centri abitati, i cartelli e pannelli pubblicitari, potranno essere posti in opera previa autorizzazione degli enti proprietari o gestori della strada su cui saranno collocati. Si fa comunque riferimento all'art.23 del D.Lgs. n.285 del 30/04/1992 "*Nuovo Codice della Strada*" e agli artt.47-56 del DPR n.495 del 16/12/1992 "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada*".

Art. 12.7 - Striscioni

1. Gli striscioni in tela, tesi sopra la sede stradale, potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati. Dovranno, inoltre, essere saldamente assicurati e non potranno essere posti ad un'altezza minima inferiore di m. 4,50 dal suolo rispetto al bordo inferiore.
2. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta e dalla documentazione fotografica dei luoghi.

Art. 12.8 - Caratteri tipologici degli edifici nel Centro Storico e nei fronti strada

1. Per quanto riguarda la salvaguardia dei caratteri degli edifici del Centro Storico si devono:
 - realizzare tinteggiature, intonaci, paramenti murari, concordati preventivamente con l'ufficio tecnico competente;
 - rimuovere dalle facciate materiali, finiture ed elementi incongrui (soprattutto se in aggetto), che contribuiscano ad alterare la configurazione formale ed architettonica degli edifici e la loro corretta percezione;
 - posizionare le tubazioni e le centraline del gas in maniera coerente con la configurazione architettonica degli edifici;
 - conservare ed eventualmente ripristinate quando necessario, zoccolature, cornici, cornicioni e fasce marcapiano.
2. I fabbricati di nuova costruzione ricadenti in zona "A" devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, e particolarmente con quelli di notevole importanza artistica e storica.

Art. 12.9 - Forma e dimensione delle aperture, delle inferriate e degli infissi

1. Negli edifici pregevoli dal punto di vista architettonico ed in quelli vincolati, le porte e le finestre vanno conservate o ripristinate secondo il carattere originale in tutte le componenti di posizione, tipologia, dimensioni e materiali.
2. Sui retri degli edifici sono consentite parziali modifiche alle bucatore, solo qualora queste siano motivo di riordino complessivo della facciata o di adeguamento ai requisiti di aerazione ed illuminazione.
3. I materiali consentiti sono il legno nelle essenze scure, nelle essenze chiare, o verniciato, il metallo ovvero il ferro, acciaio o alluminio brunito, preverniciato o elettrocolorato. Il tipo di materiale e il tipo di trattamento devono essere chiaramente indicati sulla richiesta da presentare. Sono escluse tutte le forme di anodizzazione e di satinatura.
4. Nel caso di installazione, sostituzione o rifacimento parziale delle inferriate o delle componenti minori è imposto l'impiego dei materiali tradizionali.
5. Le suddette norme non sono strettamente vincolanti; possono essere sottoposte ad autorizzazione anche soluzioni diverse, a condizione che il risultato dell'inserimento architettonico sia coerente.

Art. 12.10 - Coperture

1. Si riconosce che il tetto piano praticabile è l'elemento caratterizzante e distintivo delle coperture del territorio comunale, pertanto viene assunto come riferimento fondamentale per il patrimonio edilizio esistente.
2. Nella zona "A" e negli edifici tutelati del restante territorio, non è ammessa la sostituzione della copertura esistente con coppi, tegole, onduline ecc. Per le coperture esistenti di natura diversa da quella piana, è ammesso il rimaneggiamento con i materiali esistenti se gli stessi non sono frutto di interventi recenti.

Art.12.11 - Recinzioni

1. All'interno della zona "A" le recinzioni in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; in caso di necessaria sostituzione, dovrà essere riproposto il disegno originale o una reinterpretazione attuale. Le recinzioni ed i muri di cinta non potranno superare, salvo diverse particolari disposizioni, l'altezza massima di m. 2,00.
2. Nelle suddette zone e negli edifici tutelati, sono vietate recinzioni in alluminio anodizzato tipo oro e argento, in materiale plastico e recinzioni in pannelli prefabbricati in cemento.

Art. 12.12 - Cippi, targhe e monumenti

Le istanze per la realizzazione di tali opere, dovranno essere documentate con disegni, bozzetti, plastici, ed ogni altra forma capace di documentare compiutamente l'opera o la realizzazione proposta. Il progetto, inoltre, dovrà essere corredato da una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e dalla documentazione fotografica del luogo di installazione. In caso di lapidi, targhe, ecc. dovrà essere indicato il testo, i caratteri ed il materiale da utilizzare.

TITOLO XIII – ARREDO ED ELEMENTI DI COMFORT URBANO

Art. 13.1 - Arredo urbano

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono sul suolo e sullo spazio aereo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista. Tali interventi possono essere:

- vetrine, vetrinette, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari,
- installazioni tecnologiche inserite nello spazio aereo,
- striscioni ed ogni altro mezzo pubblicitario applicato a linee aeree;
- verde pubblico e privato prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico,
- pavimentazioni stradali, impianti di pubblica illuminazione, pista ciclabili,
- elementi di comfort urbano, edicole e chioschi, pubbliche affissioni ecc.

2. Le domande relative agli interventi di arredo urbano, indirizzate al Sindaco, devono contenere, ai sensi dell'art.4.1.6 del presente regolamento, le generalità del richiedente, la destinazione dell'oggetto della richiesta, la descrizione del luogo dell'intervento, l'indicazione del termine previsto per il completamento dell'intervento, un elaborato tecnico esplicativo dell'intervento firmato da un tecnico abilitato ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare. Se tali interventi comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata dell'occupazione.

Art. 13.2 - Chioschi

1. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, non potranno avere una superficie superiore a mq. 15 (3,00 x 5,00), dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e non dovranno ostacolare la circolazione.

2. I chioschi adibiti ad attività commerciale e soggetti ad autorizzazione sanitaria (p.e. rivendite di alimenti e bevande), dovranno possedere i requisiti strutturali previsti dal DPR n.327 del 26.03.1980 e sottoposti a parere del Servizio Igiene Pubblica per la tipologia delle attività da svolgere.

3. Le eventuali pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia.

4. La sostituzione o l'inserimento di nuovi chioschi dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate, dotate dei necessari servizi tecnologici predisposti all'interno della struttura stessa, in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.

5. Le domande dovranno essere corredate, ai sensi dell'art.4.1.6 del presente regolamento, di progetto in scala 1:100 o 1:50 contenente una planimetria quotata con indicazione del luogo di insediamento, indicazione dell'area d'ingombro, pianta, prospetti, relazione descrittiva delle tecniche di esecuzione, dei materiali, del colore e del tipo di illuminazione e la documentazione relativa al sistema degli scarichi.

6. Per tutti gli elementi precari che necessitano di una collocazione sul suolo pubblico come: cabine fotografiche, cabine telefoniche, chioschi per biglietterie, attrezzature pubblicitarie varie, dovranno essere verificate le seguenti condizioni di installazione:

- non interferenza con edifici di valore artistico-monumentale
- non interferenza con percorsi pedonali ciclabili;
- verifica delle condizioni di sicurezza;
- verifica della reale utilità pubblica.

Art. 13.3 - Elementi di comfort urbano

1. In mancanza del Piano dell'Arredo Urbano comunale, gli interventi di arredo, proposti tanto dall'Amministrazione Comunale che dai privati, devono produrre un sistema di elementi coerenti fra di loro.
2. Sono elementi di comfort urbano:
 - totem informativi polifunzionali;
 - bacheche e vetrinette;
 - supporti per la cartellonistica
 - supporti per fermate automezzi pubblici;
 - supporti a stelo o a mensola per illuminazione pubblica;
 - sedute in genere;
 - fioriere;
 - rastrelliere portabiciclette;
 - cestini portarifiuti;
 - transenne di delimitazione e dissuasori di traffico;
 - pensiline per zone di sosta protette, fermate automezzi pubblici,
 - percorsi coperti e strutture espositive temporanee.
3. Gli oggetti citati devono essere realizzati sulla base e nel rispetto delle norme DIN, relative alle caratteristiche costruttive e di resistenza dei materiali usati, e devono rispondere alle norme che regolano la loro sistemazione e localizzazione nello spazio pubblico.
4. Sono preferibili le realizzazioni finalizzate ad integrare gli oggetti e ad inserirli ordinatamente nel contesto urbano mediante l'accorpamento di più elementi (p.e. accorpamento della palina della fermata del bus con il cestino ed il corpo illuminante, o della pensilina con la panchina e segnali ecc.).
5. La sistemazione degli oggetti deve avvenire secondo un progetto planimetrico generale e attraverso lo studio specifico della zona interessata. Nel progetto dovranno essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.

Art. 13.4 - Pubblica illuminazione

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di illuminazione; tali impianti dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI. Per i nuovi impianti e per il rinnovo di quelli esistenti, si deve prevedere l'illuminazione dei percorsi pedonali dei viali ed organizzare, in funzione scenografica, l'illuminazione degli edifici monumentali, delle forme architettoniche e degli elementi decorativi esistenti.
2. I progetti di intervento in ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico, devono essere corredati da una relazione descrittiva delle sperimentazioni in loco eseguite in fase di progettazione.
3. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscono il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso.
4. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio, che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 4,50; sui percorsi pedonali e ciclabili possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

5. Sulle strade di scorrimento veloce, gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

Art. 13.5 - Strade

1. Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

a. corsie di transito:

- larghezza \geq m 3,00 per strade di traffico locale,
- larghezza \geq m 3,50 per altri tipi di strada;

b. parcheggi:

- larghezza \geq m 2,00 per stalli di sosta paralleli alla corsia di marcia,
- larghezza \geq m 2,30 per stalli di sosta inclinati a 30°, 45°, 60° e 90°;
- profondità m 5,00;

c. corsie di alimentazione per parcheggi a pettine a 30°, 45° e 60°:

- larghezza m 5,00 se a doppio senso,
- larghezza m 3,50 se a senso unico;

d. corsie di alimentazione per parcheggi a pettine a 90°:

- larghezza m 5,50 se doppio senso,
- larghezza m 4,50 se a senso unico.

2. La separazione delle carreggiate dovrà preferibilmente essere sistemata con idonee piantumazioni.

3. I marciapiedi dovranno avere larghezza non inferiore a m 1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi, e dovranno essere dotati di idonei smussi e rampe al fine di agevolarne la percorribilità. E' sempre obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 13.6 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili devono, nel loro insieme, formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico. Al fine di incentivare tale mobilità, è prescritto l'obbligo della realizzazione di tali percorsi in caso di progettazione di nuove strade di categoria C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade di quartiere) ed F (strade locali), a meno di comprovati motivi di sicurezza o di precise indicazioni date dall'Amministrazione Comunale. Sono prioritari i collegamenti ciclabili tra edifici scolastici, aree verdi, aree destinate a servizi, uffici pubblici, rete di trasporto pubblico, aree di interesse turistico ed ambientale ed aree e/o edifici sportivi.

2. Le piste ciclabili sono così classificate:

- a. piste ciclabili con propria sede autonoma, che comprendono piste esistenti o realizzabili in sezione stradale già predisposte, oppure piste ciclabili in bordo strada, ad una o più corsie, per uno o più sensi di marcia, individuate attraverso l'allargamento o l'utilizzazione di parte della sede stradale esistente;
- b. piste ciclabili realizzate in promiscuità con altri tipi di traffico, che comprendono i percorsi con traffico misto ciclabile-meccanico in cui la pista trova sede in viali laterali alla strada principale, finalizzati anche al raccordo degli accessi carrai privati con la viabilità di scorrimento.

3. Le piste ciclabili devono avere larghezza minima per ogni senso di marcia di m.1,25; le piste ad una corsa con unico senso di marcia devono avere la larghezza minima di m. 1.50.

4. Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante la realizzazione di un filtro erboso della larghezza minima di 70 cm. o di cordoli sopraelevati di almeno 7 cm. rispetto alla pista, con eventuali sovrastanti transenne. Quando non è possibile nessuna delle due soluzioni, la separazione deve essere determinata con segnali a terra o con fasce continue di pavimentazione diversa.

5. La pavimentazione della pista, quando diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile, deve essere mantenuta in corrispondenza di incroci ed attraversamenti. Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.

6. Le piste ciclabili devono essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale e devono essere adeguatamente illuminate. Negli incroci dotati di semaforo, il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale. Le piste ciclabili devono, inoltre, essere dotate delle infrastrutture utili al traffico ciclistico, quali parcheggi attrezzati, segnaletica luminosa, illuminazione, ecc.

Art. 13.7 - Distributori di carburante

1. Nelle aree per i distributori di carburante, ai sensi delle specifiche norme di legge, sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante e di assistenza automobilistica, anche dotate di autonome attività commerciali integrative con superfici di vendita non superiori a 250 mq.

2. Nelle zone A del centro storico non è consentito l'insediamento di nuovi impianti, ma solo il trasferimento di quelli esistenti dalla zona stessa. Tutte le attrezzature devono rispettare le distanze relative alle norme di sicurezza. L'Amministrazione Comunale può negare l'interramento di serbatoi di carburante e oli combustibili, se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro un eventuale inquinamento.

3. Sulle strade urbane, le aree per i distributori di carburante devono essere dotate dei necessari spazi di accesso ed uscita che devono essere sufficienti a non interferire con la viabilità automobilistica, ciclabile e pedonale, nel rispetto del "*Nuovo codice della strada*" e relativo regolamento (D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e DPR n.495 del 16.12.1992). Sulle strade statali valgono le disposizioni di cui alla circolare ANAS n.79 del 1973.

4. Per i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati nuovi impianti di distribuzione di carburante valgono le disposizioni statali e regionali vigenti.

Parte quinta
REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

TITOLO XIV – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 14.1 – Norme di buona esecuzione

Le norme di seguito riportate, sono obbligatorie in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi. I requisiti obbligatori del presente regolamento devono essere rispettati nei seguenti interventi:

- nuova costruzione compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 14.1.1 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

1. E' vietato costruire edifici su terreni detritici, di riporto recente, esposti ad inondazioni, franosi o comunque suscettibili di assestamento. Quando possibile, le fondazioni devono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, o su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreno di struttura eterogenea, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea di calcestruzzo o ad altri tipi speciali di fondazioni. In ogni caso, le fondazioni devono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo armato.

2. Non si possono costruire nuovi edifici su terreni insalubri o già adibiti a depositi di materiale insalubre, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo.

3. Se il terreno è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alla realizzazione delle necessarie opere di drenaggio, senza le quali non sarà consentito l'uso a qualsiasi termine del fabbricato edificando.

Art. 14.1.2 – Resistenza, stabilità e materiali da costruzione

1. Si definisce resistenza meccanica e stabilità di un edificio, la capacità di resistere nel suo insieme e nelle singole parti, alle azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e utilizzazione. In particolare dovrà resistere ai carichi e sovraccarichi di esercizio, ai carichi dinamici, alle vibrazioni di qualsiasi origine, senza che essi provochino crolli totali o parziali o deformazioni di importanza inammissibile, il tutto rispettando il coefficiente di sicurezza dei materiali e secondo le vigenti norme di sicurezza. L'edificio e le singole parti dovranno inoltre resistere all'azione di urti, esplosioni, atti vandalici senza subire danni sproporzionati alla causa che li ha provocati.

2. I requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa vigente.

3. In particolare si fa riferimento alle seguenti disposizioni:

- Legge n.1086 del 05/11/1971 e relativi decreti attuativi, per le strutture in cemento armato e metalliche;

- D.M. LL.PP. del 20.11.1987 "*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*";
 - D.M. del 14.02.1992 e successive circolari ministeriali "*Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche*."
4. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo da non degradarsi in tempi anormalmente brevi a causa di agenti biologici, chimici e fisici e che possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro, con operazioni di normale manutenzione.
5. In tutti gli interventi devono essere impiegati materiali da costruzione sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente, quali emissione di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, o comunque dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua). A tal fine è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UniBioedilizia.
6. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre di superficie e la possibile cessione di queste nell'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiale di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

Art. 14.1.3 – Intercapedini, vespai e murature

1. I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria, devono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.
2. Le murature devono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali. Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si deve tenere conto anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di esso grava, mantenga il giusto rapporto con la resistenza del materiale più debole impiegato. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene o opportuni accorgimenti. Tutti i piani devono, inoltre, essere dotati di un telaio in c.a. posto all'altezza del piano di posa dei solai (cordolo di collegamento), insistente su tutti i muri portanti e perimetrali.

Art. 14.1.4 – Rifiniture interne e pavimenti

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non devono contenere sostanze nocive vietate dalla legislazione vigente.
2. In tutti i locali interni, i pavimenti devono avere superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 14.1.5 – Norme igieniche generali

1. Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri e non devono, inoltre, provocare inquinamento di acque, aria e suolo.
2. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere. Tutte le aperture di aerazione e

ventilazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto.

3. Tutte le aree edificabili poste nel centro abitato ed a confine con spazi pubblici devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie e materiali vari. La sistemazione dei terreni deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.

Art. 14.1.6 – Riscaldamento degli edifici

1. Gli edifici di nuova costruzione che presupponga la permanenza di persone, devono essere dotati di impianto di riscaldamento. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

2. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla Legge n.10 del 09/01/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al DPR n.412 del 26.08.1993 e successive modifiche.

3. Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art.28 della Legge n.10 del 09/01/1991, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Art. 14.1.7 – Risparmio energetico

L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed areazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia, durante l'utilizzazione dell'edificio, sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti. Tale obiettivo è raggiungibile tramite:

a. il controllo delle dispersioni di calore per trasmissione e per rinnovo dell'aria.

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Legge n.10 del 09/01/1991 ed al DPR n.412 del 26.08.1993 e successive modifiche. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del DPR n.1052 del 28.06.1977, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della Legge n.10 del 09/01/1991. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art.28 della Legge n.10 del 09/01/1991.

Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia, in particolare dalla Legge n.10 del 09/01/1991, dai relativi decreti di attuazione e dal D.M. 23 novembre 1082 "*Directive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali*". In particolare, per quanto riguarda la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti di riscaldamento aventi potenza termica al focolare superiore a 35 KW, si veda la norma UNI 9317 "*Impianti di riscaldamento - Conduzione e controllo*" e la norma UNI 8364 "*Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione*".

b. il controllo della temperatura dell'aria interna.

Durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di riscaldamento, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.

c. il controllo della temperatura dell'acqua per uso igienico e sanitario.

La temperatura dell'acqua nel punto di immissione nella rete di distribuzione dell'impianto idrosanitario deve essere opportunamente controllata al fine di contenere i consumi energetici, con riferimento a esigenze di economie di esercizio.

Art. 14.1.8 – Isolamento acustico degli edifici

1. Ai sensi della L.R. n.3 del 12.02.2002 "*Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico*" e delle altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.
2. A tal fine, i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
 - i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
 - i rumori provenienti da attività lavorative.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nel caso di residenze annesse o situate in prossimità di attività lavorative o di altro tipo che siano sorgenti di rumore. In tal caso il rumore prodotto all'interno (p.e. le attività che si svolgono nei locali pubblici o di pubblico spettacolo), dovrà essere abbattuto fino a rientrare entro i livelli prescritti, adottando i necessari accorgimenti.
4. Nei locali e vani tecnici, quali centrali termiche, centrali frigorifere, sale macchine, vani ascensori ecc., deve essere garantito un livello di pressione sonora contenuto entro opportuni ed adeguati valori.

Art. 14.1.9 – Serramenti esterni

1. Per quanto concerne i livelli di prestazione degli infissi esterni, si rimanda a quanto definito dalla Normativa UNI 7979, così come modificata con il recepimento delle nuove europee, che classifica gli infissi esterni in base alla tenuta all'acqua, permeabilità all'aria, resistenza al vento.
2. La scelta della classe di prestazione dell'infisso, di competenza del progettista, va fatta in funzione delle condizioni nelle quali l'infisso si troverà ad operare (zona climatica, zona di vento, altezza dell'edificio) e della destinazione d'uso.

Art. 14.2 – Manutenzione delle costruzioni

1. Gli edifici, le loro parti e le aree di pertinenza, devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza; quando tali condizioni vengono a mancare, il proprietario deve provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire.
2. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro e, in difetto, procederà ad eseguire le opere necessarie addebitandone i costi allo stesso proprietario.
3. I lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere svolti, come modalità di esecuzione, secondo il fascicolo tecnico previsto dall'art.4 del D.Lgs n.494 del 14/08/1996.

Art. 14.3 – Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Si raccomanda l'impiego di intonaci e pitture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati, ma comunque pregevoli dal punto di vista architettonico o ricadenti in zona "A", è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

Art. 14.4 – Elementi aggettanti dalle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm 15 per le sporgenze di cornici, davanzali, inferriate, fino all'altezza di m 2,50 dal marciapiede o dal suolo;
 - cm 120 per balconi, bow-window e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a m 3,00 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 50 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 3,00, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 dal piano stradale.
2. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.
3. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, volumi tecnici, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Art. 14.5 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 14.6 – Numerazione civica

1. L'Amministrazione Comunale attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni, ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili, ecc.).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 14.7 – Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
2. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
3. Le tende non devono arrecare ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale o la toponomastica; a tal fine, il telo non deve essere a meno di m. 2,50 dal marciapiede e comunque la sporgenza deve essere contenuta all'interno dello stesso per 50 cm.
4. Per il centro storico valgono le norme contenute nel Titolo XII "*Tutela dei caratteri architettonici ed urbani di interesse storico e artistico*" del presente regolamento.
5. L'installazione di cartelloni pubblicitari lungo le strade statali e provinciali necessita di un preventivo nulla-osta, rispettivamente del competente compartimento ANAS e dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

Art. 14.8 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico.
2. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata, inoltre, ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m. 2,50 se la rampa è rettilinea, a m. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 14.9 – Strade e passaggi privati

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco, che potrà concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

Art. 14.10 – Spazi interni agli edifici (Ampio cortile, patio, cortile, chiostrina)

1. Si intendono spazi interni, le aree scoperte circondate da edifici e/o recinzioni per una lunghezza superiore a 4/5 del perimetro. Sono classificati i seguenti tipi di spazi interni:
 - a. **AMPIO CORTILE.** Si intende tale uno spazio interno nel quale la normale libera davanti a ogni finestra è superiore a due volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 10,00. In tali spazi possono affacciare ambienti di qualunque tipo e possono esserci costruzioni di altezza massima di m 4,00 destinati ad attrezzature di pertinenza degli edifici (p.e. centrali termiche). In questi spazi è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 80 lungo i muri dei fabbricati, al fine di evitare infiltrazioni.

- b. PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio multipiano, con normali libere davanti a ogni finestra non inferiori a m 5,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00. In tali spazi possono affacciare ambienti di qualunque tipo, ma non sono consentite costruzioni.
- c. CORTILE. Si intende cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 6,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano. In tali spazi possono affacciare disimpegni verticali (scale) e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura, solo se lo stesso spazio è utilizzato per parcheggio di autovetture. Non sono, inoltre, consentite costruzioni. Per i muri di fabbrica in arretrato rispetto ad uno o più lati del cortile, è consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento.
- d. CHIOSTRINA O POZZO LUCE. Si intendono tali, gli spazi interni di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e normale minima davanti a ogni finestra superiore a m 3,00. In tali spazi possono affacciare soltanto disimpegni verticali (scale) o orizzontali, depositi, locali igienici e cucine e non sono ammesse sporgenze e/o oggetti di alcun tipo. Non è mai ammesso aprire in detti spazi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altre finestre di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente regolamento. Ogni lato della chiostrina o pozzo luce non dovrà essere inferiore a m.3,00.
2. Tutti gli spazi interni devono essere raggiungibili da locali di uso comune. In tutti gli spazi interni su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o prese d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
3. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, ma in ogni caso deve essere assicurato lo smaltimento delle acque piovane mediante pendenze e fognoli sifonati.
4. Gli spazi interni che non rientrano nella classificazione di cui sopra, sono definiti cavedi o intercapedini. I cavedi o intercapedini sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di una cunetta impermeabile per le acque di deflusso, realizzata in modo tale da evitare ristagni d'acqua. E' vietato immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni in tali spazi. L'Amministrazione Comunale può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
5. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati per giardini, parcheggi o viali di accesso a parcheggi.

Art. 14.11 – Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze, dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non devono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve cieche o in zona di visibilità scarsa.
2. Le aree private anche inedificate possono essere perimetrate da recinzioni aventi le seguenti caratteristiche:
- a. Recinzioni verso strada o suolo pubblico (altezze da misurarsi da quota marciapiede o strada).
- se realizzate con muretto pieno e sovrastanti strutture trasparenti, il muretto non dovrà avere altezza superiore a m. 1,00 e la recinzione non dovrà superare complessivamente i m. 2,50.
 - se realizzate con muro pieno, non dovrà avere altezza superiore a m. 2,00.

- b. Recinzioni poste tra lotti o aree di privati (altezze da misurarsi dalla quota media dei terreni).
 - se realizzate con muretto pieno e sovrastanti strutture trasparenti, il muretto non dovrà avere altezza superiore a m. 1,00 e la recinzione non dovrà superare complessivamente i m. 2,50.
 - se realizzate con muro pieno, non dovrà avere altezza superiore a m. 2,50.
3. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello stesso e fuori dalla sede stradale. E' vietata la realizzazione di recinzioni in contrasto col contenuto degli artt. 16, 17 e 18 del D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Per le recinzioni da realizzare all'interno del centro storico valgono le norme contenute nel Titolo XII "*Tutela dei caratteri architettonici ed urbani di interesse storico e artistico*" del presente regolamento.
5. Per le recinzioni da realizzare nelle aree extraurbane "E" vale quanto contenuto nelle N.T.A.

Art. 14.12 – Barriere architettoniche

Art. 14.12.1 – Campo di applicazione

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
2. A tal fine, le norme relative al superamento delle barriere architettoniche, si applicano in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica e, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a. negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
 - b. negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
 - c. per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla Legge n.13 del 09.01.1989.
3. Per le finalità di cui al presente articolo, nell'esecuzione delle opere edilizie devono essere osservate le prescrizioni delle seguenti norme:
 - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: DPR n.503 del 24.07.1996,
 - per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge n.13 del 09.01.1989 e successive modificazioni, regolamento di attuazione emanato con D.M. n.236 del 14.06.1989 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche.
 - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: artt. 23 e 24 della Legge n.104 del 05.02.1992, Legge n.118 del 30.03.1971, DPR n.503 del 24.07.1996, Legge n.13 del 09.01.1989, D.M. n.236 del 14.06.1989.
4. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

Art. 14.12.2 – Prescrizioni

1. Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei portatori di handicap agli stessi edifici ed ai disimpegni verticali (scale e ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano a quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato, deve essere assicurato da rampe indipendenti o abbinate a scale, aventi le seguenti caratteristiche:

- pendenza da 5% a 8%;
- lunghezza massima di m 10,00;
- larghezza minima di m 1,30.

2. Le scale comuni a più nuclei familiari, in edifici residenziali o di uso pubblico, devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima dei gradini di cm 17;
- pedata minima dei gradini di cm 30;
- corrimano da entrambi i lati, se la larghezza della scala è superiore a m 1,50;
- larghezza minima dei pianerottoli e degli atri degli ascensori di m 1,50.

3. In tutti i luoghi dove si svolgono pubbliche manifestazioni o spettacoli, deve essere previsto e riservato uno spazio agli invalidi in carrozzella.

4. Gli alloggi situati nei piani terreni dei caseggiati di edilizia economica e popolare, dovranno essere assegnati agli invalidi che hanno difficoltà di deambulazione, qualora ne facciano espressa richiesta.

Art. 14.12.3 – Documentazione ed elaborati tecnici

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

3. Ai sensi dell'art.7.2 del D.M. n.236 del 14.06.1989, ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

4. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, mediante la dichiarazione di cui all'art.1 comma 4 della Legge n.13 del 09.01.1989.

Art. 14.12.4 – Dergoghe

1. I permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, limitatamente allo specifico intervento progettato.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. 490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*", quando l'adeguamento alle norme in

materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime, per il disposto dell'art.24 comma 2 della legge n.104 del 05.02.1992, può essere conseguita mediante opere provvisoriale nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

3. Le prescrizioni delle norme vigenti in merito, sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art.1 comma 3 della Legge n.13 del 09.01.1989, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Art. 14.13 – Sicurezza degli edifici

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la compongono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta.
2. I metodi generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni ad uso civile o industriale sono quelli fissati dal D.M. 03.10.1978 "*Criteria generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi*".
3. Ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, l'edificio deve essere concepito e costruito in modo da limitare il rischio di cadute involontarie, nonché i danni conseguenti ai distacchi di parti o frantumi contundenti o taglienti. A tal fine si applicano le seguenti prescrizioni:

a. Parapetti e finestre.

Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10. Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di protezione, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00. I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, non devono essere scalabili, non devono contenere vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro, e devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali ed a spinte orizzontali pari a:

- 1.50 kN/m per tribune di stadi e palestre,
- 1.20 kN/m per altri locali pubblici e scuole,
- 0.80 kN/m per edifici di abitazione.

Per i parapetti in vetro, si vedano le norme UNI 6534, 7697, 7142, 7143, 7172.

b. Spazi comuni di collegamento.

Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime. In tutti i casi in cui siano prescritte larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare la riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento, la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani oppure essere del tipo scorrevole.

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

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

c. Altri requisiti.

Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni (per lucernari e opere in vetro, fare riferimento alle norme UNI 6534, 7697, 7142, 7143, 7172).

Per i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti e marciapiedi esterni, e comunque per tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, dovrà inoltre essere valutata l'attitudine a garantire la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.

I locali aperti al pubblico, gli spazi comuni interni agli edifici, gli accessi, le scale e le rampe, devono essere illuminate anche di notte; in detti spazi deve essere assicurata l'illuminazione anche in caso di interruzione dell'energia elettrica.

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

Su tutte le superfici con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, involucri di caldaie poste in zone accessibili, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale inferiore a 70 °C; sono ammesse temperature superiori per le superfici non accessibili.

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

Art. 14.14 – Prescrizioni antincendio

1. L'edificio, in tutte le destinazioni e/o attività previste dalle norme vigenti, deve essere concepito e costruito in modo che, in caso di incendio:

- a. la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
- b. la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- c. la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitato;
- d. gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- e. sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

2. Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali da costruzione, la dotazione di impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma ecc.

3. A tal fine, gli edifici e le loro singole parti devono essere progettati ed eseguiti in modo che:

- gli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna conservino le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degni o deformazioni incompatibili con la propria funzione;
- i materiali ed i componenti utilizzati non siano causa aggravante il rischio di sviluppo d'incendio, anche sviluppando in fase di combustione gas e fumi nocivi;
- sia limitato il rischio di generazione e propagazione di incendio;
- sia garantita l'evacuazione in caso di emergenza, tramite un sistema organizzativo di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato;

- sia garantita l'accessibilità ai mezzi di soccorso, tramite un sistema organizzativo delle vie di fuga e di quelle di accesso, realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.
4. Per gli edifici e le attività individuate dal D.M. 16.02.1982 e dalle tabelle A e B allegate al DPR n.689 del 26.05.1959, la verifica dei requisiti di cui sopra, è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal Comando Provinciale dei VV.F. ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi. Per gli interventi edilizi non soggetti al controllo diretto, la verifica è esercitata dal tecnico progettista in fase di redazione del progetto edilizio, mediante l'utilizzo di materiali conformi alle prescrizioni normative vigenti, con particolare riferimento a:
- a. D.M. 26.06.1984, come modificato dal D.M. 03.09.2001 e dal D.M. 28.05.2002, "*Classificazione di reazione al fuoco ed omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi*";
 - b. Circ. Min. Int. n.91 del 14.09.1961 "*Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura di acciaio destinati ad uso civile*";
 - c. UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti le costruzioni;
 - d. D.M. 26/3/85 "*Procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione di enti e laboratori negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui alla Legge n.818 del 07.12.1984*";
 - e. D.M. n.246 del 16.05.1987 "*Norme di sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione*";
 - f. D.M. 01.02.1986 "*Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili*";
 - g. Circ. n. 68 del 25.11.1969 "*Norme di sicurezza per gli impianti termici a gas di rete*";
 - h. Circ. n.73 del 29.07.1991 "*Impianti termici ad olio combustibile e gasolio*";
 - i. Norma UNI 9494 "*Impianti per lo scarico dei fumi e del calore*";
 - j. DPR n.547 del 27/04/1955, al capo VI "*Difesa contro gli incendi e le scariche atmosferiche*";
 - k. DPR n.689 del 26.05.1959 "*Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei vigili del fuoco*";
 - l. Legge n.818 del 07.12.1984 "*Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi*";
 - m. D.M. 08.03.1985 "*Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nullaosta provvisorio di cui alla Legge 7 dicembre 1984, n. 818*";
 - n. D.M. del 16.02.1982 "*Modificazioni del D.M. 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi*";
 - o. Circolare Min. Int. n.78 del 14.07.1967, "*Impianti di GPL per uso domestico – criteri di sicurezza*";
 - p. D.M. 31.07.1934 "*Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di oli minerali, e per il trasporto degli oli stessi*"
5. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.
6. Si riportano di seguito alcune indicazioni progettuali conformi alle prescrizioni antincendio.
7. Gli edifici multipiano devono essere muniti di scale continue, dalla base alla sommità, nella misura di:
- una scala con rampa di almeno cm 110, ogni 450 mq di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione,
 - una scala con rampa di almeno cm 150, ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, ecc.).
8. Il vano scala deve essere realizzato con materiali resistenti al fuoco e deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art.19 della Legge n.166 del 27.05.1975. Il vano scale deve, inoltre, comunicare direttamente con la strada, con l'esterno o con spazi aperti interni (in questo caso con porta

apribile verso l'esterno); è esclusa ogni diretta comunicazione con i locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del piano seminterrato o interrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche, autorimesse, ecc.

9. Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scale, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

10. I locali destinati a contenere più di 40 persone devono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte apribili verso l'esterno; devono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella sopra indicata.

11. Le strutture portanti metalliche o lignee, devono essere costruite nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente in materia.

12. Quando una parte del fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o ad attività industriale o artigianale, le due parti devono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di serramenti resistenti al fuoco.

13. I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio, devono essere costruiti con materiale incombustibile oltre che rispettare tutte le prescrizioni di legge in materia.

14. Le sale di proiezione, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico, devono possedere i requisiti prescritti dalle disposizioni di legge vigenti.

TITOLO XV – TUTELA DELL’AMBIENTE

Art. 15.1 – Regolamentazione degli scarichi

La disciplina degli scarichi è definita dal D.Lgs. 258/2000. Ai sensi di tale decreto si definiscono:

- ACQUE REFLUE DOMESTICHE: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- ACQUE REFLUE INDUSTRIALI: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- ACQUE METEORICHE DI DILAVAMENTO: sono le acque di pioggia che precipitano sull'intera superficie impermeabilizzata scolante afferente allo scarico o all'immissione, ai sensi dei *“Criteri per la disciplina delle acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne - Piano di tutela delle acque regione Puglia”* - giugno 2002.

Art. 15.1 – Acque reflue domestiche

1. In funzione della loro provenienza, le acque reflue domestiche si distinguono in acque nere e acque saponose.
 - Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
 - Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.
2. Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie sono sempre ammessi, nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
3. Per gli edifici o nuclei isolati che non recapitano in pubblica fognatura si procederà all'accumulo dei reflui in apposite vasche a tenuta stagna, o si applicheranno sistemi conformi alle norme contenute nella vigente normativa nazionale e regionale. E' sempre vietato lo scarico in pozzi perdenti.
4. Per tutti gli agglomerati con popolazione compresa tra 50 e 2000 abitanti equivalenti, che non recapitano in pubblica fognatura, si ritiene auspicabile il ricorso a tecnologie di depurazione naturale quali il lagunaggio o la fitodepurazione, o tecnologie come i filtri percolatori o impianti ad ossidazione totale.
5. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti. Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:
 - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
 - un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
 - quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Art. 15.2 – Acque reflue industriali

1. Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati devono essere smaltiti nella fognatura comunale, salvo che questa manchi o che i reflui siano inadeguati. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti (misure tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate, ecc.) affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nel corpo ricettore, abbiano le caratteristiche di accettabilità fissate dal D.Lgs. n.152 del 11.05.1999 e dalla legislazione regionale. Nel caso di scarico nella pubblica fognatura i liquami devono essere conformi ai limiti ed alle norme emanate dagli enti preposti alla realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui deve essere richiesto l'autorizzazione allo scarico.
2. I fanghi provenienti da processi di depurazione sono oggetto di apposita disciplina per l'eventuale recupero, smaltimento e trasporto.

Art. 15.3 – Acque meteoriche di dilavamento

1. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di un numero sufficiente di canali di gronda e pluviali atti a convogliare le acque meteoriche fino ad uno dei recapiti finali ammessi dalla normativa vigente.
2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
4. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
 - convogliamento in pubblica fognatura bianca;
 - sbocco radente dei tubi al piano marciapiede o stradale (soluzione ammessa solo in caso di assenza di fognatura pluviale);
 - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
5. Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.
6. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
7. I cortili, i pozzi di luce e qualsiasi altra superficie di suolo privata nell'area fabbricabile che rimanga scoperta, deve essere provvista di idoneo scolo delle acque meteoriche.
8. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 13/2009 "Norme per l'abitare sostenibile" :

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici esistenti di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), è previsto, salvo motivata e circostanziata richiesta di esclusione specificamente assentita dal comune, l'utilizzo delle acque piovane per gli usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi.

Art. 15.4 – Acque superficiali e sotterranee

1. E' vietata la esecuzione di lavori nel sottosuolo che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare fossi, canali e corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. n.1775 del 11.12.1933.

2. In tutto il territorio comunale i pozzi non utilizzati devono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti e per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

3. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di permesso di costruire, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.

TITOLO XVI – PROGETTO E FORMAZIONE DEL VERDE URBANO

Art. 16.1 – Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze potrà essere regolamentata da un apposito Piano Comunale del Verde da predisporre successivamente all'adozione del PUG.
2. Per gli elementi definiti "di interesse vegetazionale" dalle N.T.A. si rimanda alla disciplina relativa.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole del PUG.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 16.2 – Norme generali

1. L'utilizzo delle specie vegetali deve essere condizionato da precise regole progettuali. La scelta delle specie, in particolare, deve essere effettuata:
 - in relazione alle indicazioni del presente regolamento su valenze ecologico-naturalistiche;
 - in relazione ai differenti tipi di utilizzo che si differenziano secondo le diverse tipologie di impianto dal punto di vista tecnico (pedologia, idrologia, ecc.), ma anche paesaggistico.
2. Dal punto di vista vegetazionale sono da favorirsi tutti gli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla ricostruzione dei paesaggi originali.
3. Per le zone urbane si devono individuare le specie più adatte alla:
 - ricostruzione paesaggistica,
 - alle aree verdi pubbliche ed a quelle a carattere ricreativo e sportivo,
 - alla sistemazioni di parchi.
4. Per la costituzione dei corridoi ecologici e delle aree di riequilibrio ecologico si consiglia l'utilizzo delle specie che abbiano valenza:
 - biologica, utili quindi alla ricostruzione di microhabitat di collegamento tra le varie entità naturali già esistenti o in fase di realizzazione,
 - paesaggistica, attraverso il recupero delle tipologie e delle associazioni già rappresentate sul territorio.
5. Le scelte vegetazionali devono rivolgersi a quelle specie le cui dimensioni definitive siano compatibili con gli spazi urbani a disposizione, privilegiando l'impiego di specie autoctone.

16.3 – Alberature delle piazze e delle strade urbane

1. Per i nuovi impianti le scelte progettuali dovranno essere legate prevalentemente alle esigenze spaziali e strutturali della pianta, vale a dire elementi di prima grandezza per grandi spazi, ed arbusti alti per piccoli spazi.
2. Nei casi particolari di elevato inquinamento atmosferico la scelta verterà su specie resistenti.

Art. 16.4 – Verde per parcheggi ed aree di sosta

Per i nuovi impianti le scelte obbediscono prevalentemente a motivi spaziali e strutturali dell'habitus della pianta, nonché alle sue caratteristiche biologiche. Le caratteristiche ed i requisiti principali richiesti alle alberature per le aree di parcheggio e sosta sono principalmente:

- **OMBREGGIAMENTO:** in estate la temperatura all'interno del veicolo tocca valori estremi ed è evidente l'importanza di prevedere l'ombreggiamento che deve essere il più possibile diffuso ed uniforme. Le specie più indicate sono quelle dalla chioma folta ed espansa, con foglie di lunga durata, con ramificazioni ascendenti e poco distese in fuori;
- **TOLLERANZA VERSO GLI AGENTI INQUINANTI;**
- **ASSENZA DI ORGANI VEGETALI VOLUMINOSI E PESANTI:** non va trascurato il danneggiamento che la caduta di certi frutti può procurare alla carrozzeria dei veicoli;
- **ASSENZA DI PRODUZIONE DI SOSTANZE IMBRATTANTI:** questo inconveniente riguarda il genere Acer e la produzione di melata nonché la resina dei pini in generale.

Art. 16.5 – Verde per aree scolastiche, giardini e parchi

1. Nelle aree scolastiche il verde deve assumere funzione didattica per cui va realizzato assumendo come riferimento le tipologie del verde autoctono, astenendosi comunque dall'utilizzare specie arbustive ed arboree di tipo spinoso.
2. Nei giardini e nei parchi pubblici, la funzione paesaggistica ed ambientale si deve unire a quella ricreativa ed estetica.

Art. 16.6 – Verde di pertinenza agli edifici rurali

Per il verde di pertinenza agli edifici rurali si rimanda a quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

Parte sesta
DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO XVIII – RESPONSABILITA', SANZIONI E DISPOSIZIONI VARIE

Art. 18.1 – Norme generali

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

2. Per le opere realizzate dietro presentazione di D.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.³

Art. 18.2 – Tolleranze

1. Le difformità verificatesi in sede di costruzione, comprese nel 2% delle misure prescritte, sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime e i requisiti minimi.

2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999 "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*" ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art. 18.3 – Contravvenzioni e sanzioni penali

1. La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge. Essa comporta l'immediata sospensione dell'attività contestata e non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

2. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione ove occorra del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni amministrative e penali e delle

³ Art.29 del DPR n.380 del 06/06/2001

procedure derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal R.D. n.1265 del 27.07.1934 "*T.U. delle leggi sanitarie*".