



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G. VIGENTE



REGOLAMENTO EDILIZIO

ELABORATO AGGIORNATO

ELABORATO REDATTO AI SENSI DELL'ART. 4 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380

AGGIORNAMENTO Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 25/05/2018:

A CURA DEL SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Stefania Friso

INDICE:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Contenuto ed obiettivi del Regolamento Edilizio

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

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

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

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

Art. 2 - Responsabilità dei tecnici

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

La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

La struttura tecnica comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di concessione edilizia, ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio lavori, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.

Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Sindaco, acquisito il parere del competente settore del comune, procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 3 - Parametri edilizi e metodi di misurazione

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St).

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

Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale (It). Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).

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

Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria (If) ed è espresso in mc/mq.

SUPERFICIE COPERTA (Sc).

E' la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio.

Sono esclusi dal computo:

- balconi, sporti, logge, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,40 (vedi L. 13/89);
- le parti completamente interrate;
- le serre stagionali, le piscine.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp).

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

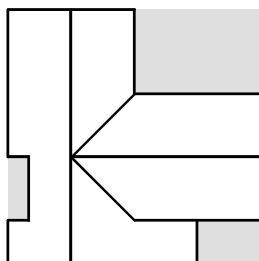
Nel caso di più piani, la *Slp* diventa la loro sommatoria.

Non concorrono al calcolo della *Slp* gli oggetti definiti al punto 1 della Sc.

SUPERFICIE DI INVILUPPO (Si).

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

Non vengono considerate parte della superficie di inviluppo le superfetazioni degradanti.

**LOTTO MINIMO D'INTERVENTO (Lm).**

Per lotto minimo d'intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su).

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

SAGOMA DELL'EDIFICIO (S).

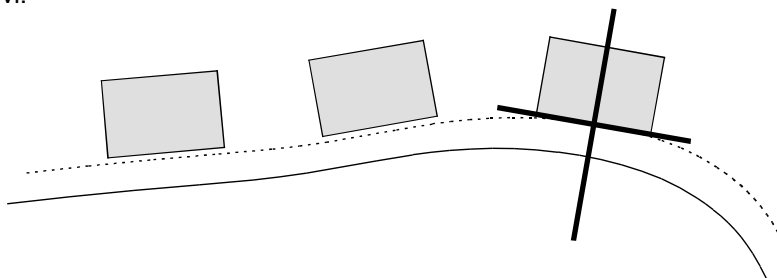
E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio compresi bow-windows, con l'esclusione di quanto non concorre alla definizione della Superficie coperta, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che su piani verticali.

ALLINEAMENTO (A).

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

L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa (definizione riportata anche nelle N.T.A. all'art. n° 13).

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

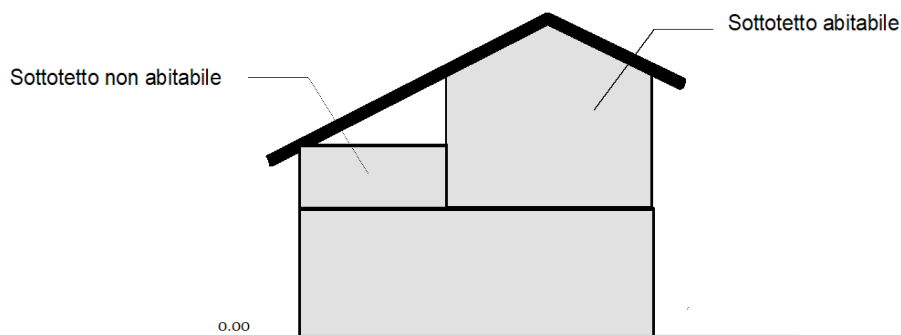
**VOLUME DELL'EDIFICIO (V).**

E' il volume del solido emergente dal terreno.

Sono escluse:

- 1) parti di locali non abitabili che abbiano altezza media inferiore a m. 1.20, poste al di sopra dell'ultimo solaio praticabile;
- 2) parti di locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
- 3) parti di locali non abitabili al di sotto della quota d'imposta del fabbricato;
- 4) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,40;
- 5) i porticati sottostanti a loggiati; i porticati di uso pubblico;
- 6) i porticati di uso pubblico;
- 7) i porticati di edifici uni e/o bifamiliari, anche se sovrapposti, con una dimensione massima di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta;
- 8) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici.
- 9) la parte compresa fra la quota del terreno e quella del primo pavimento per un'altezza comunque non superiore a 50 cm.

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



REGOLAMENTO EDILIZIO

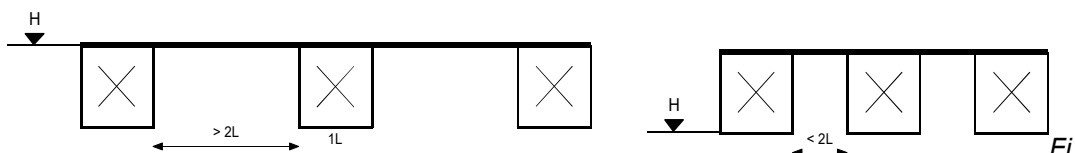
ALTEZZA DEI VANI (Hv).

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

Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio, se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore (fig. 1).

Nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza del vano è la media delle altezze (fig. 2).

Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie (fig. 3 e 4).



gura 1

$$hm = \frac{H + h}{2}$$

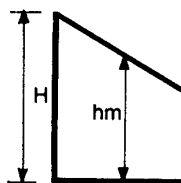


Figura 2

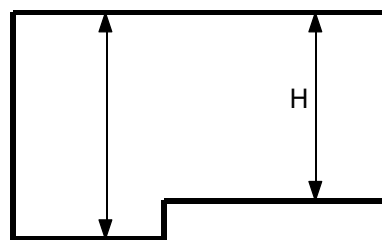


Figura 3

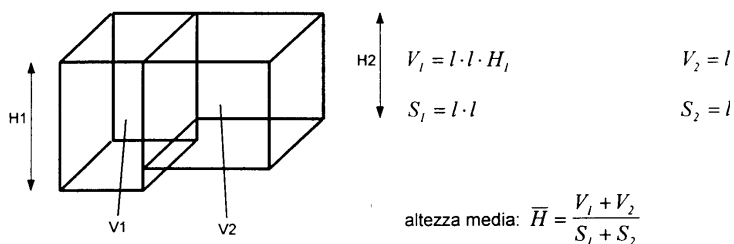


Figura 4

Per altezza minima e superficie di H2 (inferiore), vedasi anche l'allegato "A" - punto 1.1.1, lettera b, alla fine del presente R.E.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H).

L'altezza dell'edificio va misurata sul fronte più alto, a partire dalla quota del terreno di seguito definita e l'intersezione del muro perimetrale con l'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di tetto piano e l'intersezione del filo esterno del muro perimetrale con la superficie interna della falda nel caso di tetto inclinato.

Metodi di misurazione:

La quota del terreno del lotto su cui deve sorgere la costruzione è quella della mezzera della strada confinante con il lotto medesimo aumentata di 20 cm. Nel caso il lotto sia circondato da due o più strade, la quota di riferimento è quella derivante dalla media delle quote misurate al centro strada aumentata di 30 cm. Se la strada è in pendenza, la quota attribuita risulta dalla media delle quote misurate in corrispondenza dei due estremi del lotto.

Nel caso di gruppi di edifici, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi (fig. 3).

Nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento attuativo, sarà misurata a partire dalla quota del terreno sistemato.

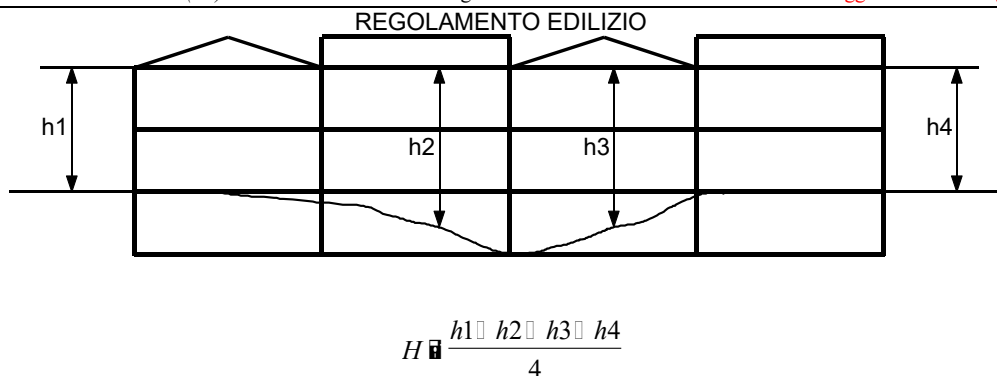
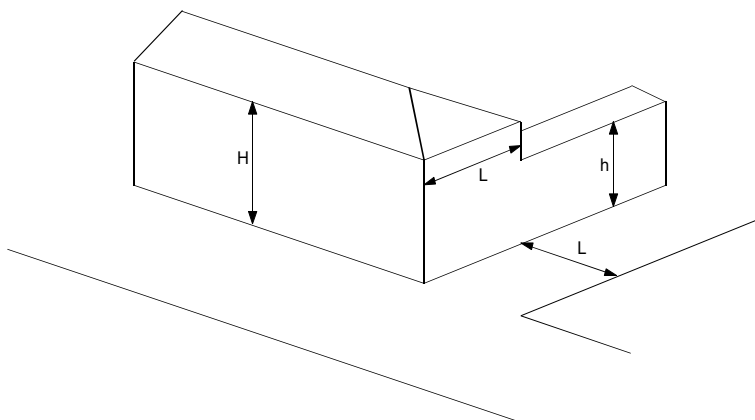


Figura 3

ALTEZZE DI EDIFICI PROSPETTANTI STRADE

Negli edifici d'angolo su strade di diversa larghezza è consentito l'impiego dell'altezza maggiore (H) per uno sviluppo non superiore alla larghezza della strada minore (L) sul fronte che vi prospetta.



INCLINAZIONE DELLA FALDA

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, l'inclinazione della falda non può superare il 40%.

DISTACCHI E DISTANZE PARTICOLARI

Quando, a giudizio della Commissione Edilizia, negli interventi edilizi in concessione diretta, l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il responsabile del provvedimento può determinare l'applicazione degli stessi allineamenti stradali preesistenti, salvo compromissioni della sicurezza stradale.

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

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
- ai manufatti completamente interrati;
- ai volumi tecnici
- ai muri di cinta sino a ml 3,00 di altezza;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici citati, sino ad un massimo di ispessimento delle murature di cm 15;

DISTACCHI TRA EDIFICI E DISTANZE DAI CONFINI (De/Dc).

I distacchi tra gli edifici vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, riferendosi comunque a quella inferiore, e misurando i distacchi tra i corpi di fabbrica con l'intersezione fra questi ed il prolungamento dei lati del corpo prospiciente.

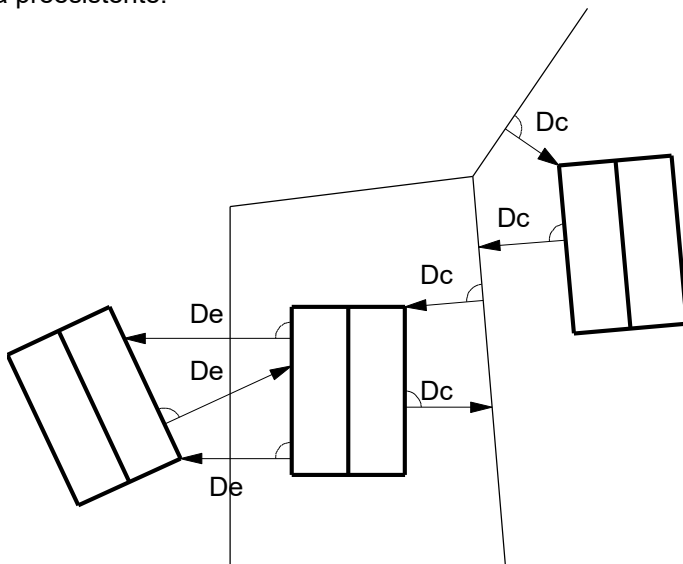
REGOLAMENTO EDILIZIO

Le distanze dai confini vengono misurate in direzione perpendicolare alla parete dell'edificio ed il confine stesso e viceversa, riferendosi comunque a quella inferiore.

Ove le Norme Tecniche di Attuazione od altri elaborati di progetto del P.R.G. non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

nel caso di nuove costruzioni, quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica;

nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma preesistente.



DISTANZE DALLE STRADE (Ds).

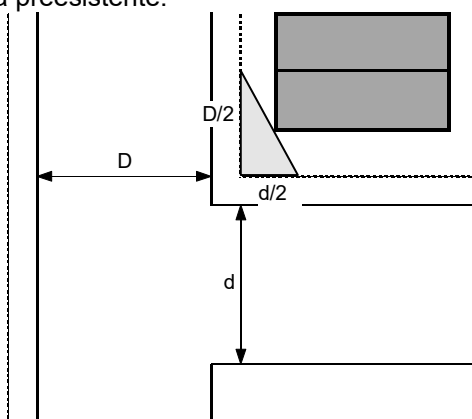
Sono specificate dalle norme di Piano o da appositi allineamenti presenti nelle tavole di progetto e vengono misurate con le medesime modalità delle distanze dai confini.

Le costruzioni in lotti compresi tra due strade, in zona agricola, debbono rispettare, oltre alla distanza prevista dalle norme di Piano, un arretramento dall'incrocio corrispondente al triangolo con lati contro confine pari alla metà della larghezza della strada su cui si affacciano (vedi figura).

Ove le Norme Tecniche di Attuazione od altri elaborati di progetto del P.R.G. non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti:

nel caso di nuove costruzioni, quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica;

nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non comportino variazioni della sagoma preesistente.



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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

LOCALI ABITABILI (Lab).

Sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile.

A titolo esemplificativo si indicano:

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

Possono coesistere indicazioni miste tra il punto 1 e 2.

LOCALI ACCESSORI (Lac).

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

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

LOCALI AGIBILI (Lag).

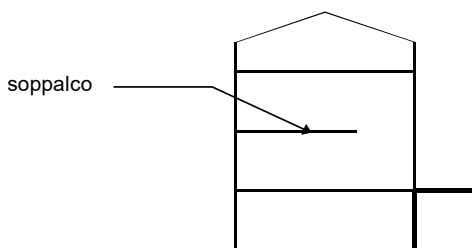
Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, ecc.

NUMERO DEI PIANI (Np).

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

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

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



PIANO TERRA O FUORI TERRA (Pft).

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

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

Sono inoltre considerati fuori terra i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a ml 0,50 rispetto alla quota del terreno circostante.

PORTICATI

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo (fig. 1).

Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo (fig. 2).

REGOLAMENTO EDILIZIO

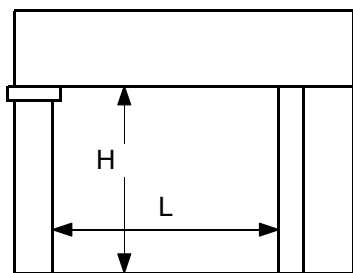


Figura 1

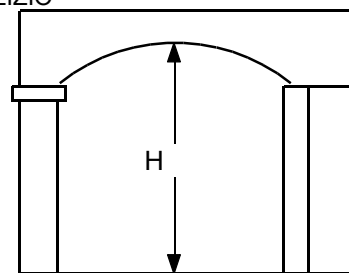


Figura 2

SCALE ESTERNE

Sono ammesse scale esterne:

- qualora necessarie per motivi di sicurezza dell'edificio in rispondenza a norme di legge;
- nelle tipologie edilizie a ballatoio;
 - negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio od a schemi appositamente elaborati.

SUPERFETAZIONI

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

SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE (Sia).

La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura (fig. 1).

La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi.

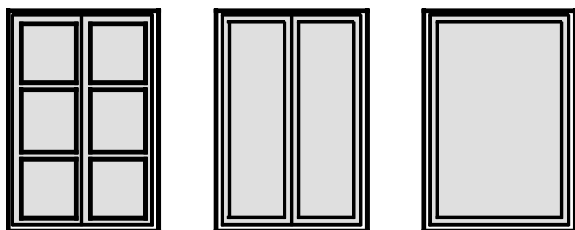


Figura 1

UNITA' ABITATIVA (Ua).

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso (per quanto riguarda il servizio igienico la presa luce può anche essere artificiale, come l'aerazione può essere forzata meccanicamente) ed avere una dimensione minima di mq 40.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione permanente, qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettino i requisiti di cui al punto precedente.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria

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

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e

REGOLAMENTO EDILIZIO

decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Nota:

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

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

Art. 5 - Manutenzione straordinaria

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

Nota:

- 1) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

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

La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine, ...).

L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente e concomitante con modifiche distributive interne.

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

Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo

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

Note:

A) RESTAURO

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

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

Art. 7 - Ristrutturazione edilizia

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

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

Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, la ristrutturazione può prevedere anche la totale demolizione dell'edificio.

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

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

Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

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

Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- ⊙ volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- ⊙ tamponamenti di aperture;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- ⊙ archi e loggiati;
- ⊙ scale esterne;
- ⊙ strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

Art. 7bis – Recupero di sottotetti esistenti

I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati ai fini abitativi nel rispetto dei criteri e dei parametri di cui alla L.R. 6 aprile 1999 n. 12.

Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:

- a) non deve venire modificata la posizione del solaio esistente costituente la delimitazione inferiore del sottotetto, anche nel caso di ricostruzione dello stesso solaio; sono consentite le modifiche di spessore eventualmente necessarie per motivi statici o di isolamento termoacustico;
- b) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese di aria e di luce non devono comportare la riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima. Le tipologie di aperture ammesse sono:
 - lucernari complanari alla falda (tipo velux);
 - abbaini con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale ed il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quello di quest'ultima.
 - Finestre su timpani o pareti verticali delimitanti il sottotetto;
 - Tagli di falda arretrati dalla linea di gronda in modo tale da intersecare la falda principale ad una quota di almeno m. 1 del piano di calpestio del sottotetto e comunque ad una distanza di almeno m. 1,5 dalla linea di gronda. Un unico taglio di falda non potrà interessare contemporaneamente due o più falde contigue.

Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, al quale dovranno uniformarsi quanto a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto.

Non sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici diverse da quelle descritte.

Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma, a condizione che disponga di una superficie di calpestio non inferiore a quella minima prescritta dal presente R.E.

Gli spazi per i parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa..

Art. 8 - Nuova costruzione ed ampliamento

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

L'ampliamento intende un aumento del volume di un fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche; è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto non classificabile come un'opera precariae temporanea (riferimento alla sentenza cons. stato sez. V° n. 732/91).

Art. 9 – Demolizione

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

L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzato alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni e dei materiali utilizzabili.

Art. 9.bis – Tutti gli interventi

Rientrano in questa categoria gli edifici di minor valore Architettonico, individuati nel P.R.G., principalmente all'interno dei Centri Storici, con scheda specifica, dove sono possibili gli interventi di cui agli art. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9.

Nei vari possibili interventi la volumetria deve rimanere invariata e/o ridotta del 25%, fatto salvo quanto eventualmente riportato nei specifici Repertori Normativi.

Art. 10 - Destinazione d'uso

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

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

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

Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dal permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

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

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

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

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

Turistico: sono le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali; i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84; gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.

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

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

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

Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.

Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione.

Vanno comprese inoltre le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.

Anche le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 74 della L.R. 27.6.85, n. 61 vanno classificate come "servizi".

Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.I. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 sempre del D.I. 1444/1968, a condizione che non venga stipulata con il Comune una convenzione che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

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

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

Salvo diversa previsione delle norme tecniche:

- ⊙ gli usi turistici sono sempre urbanisticamente compatibili con la residenza;
- ⊙ gli usi commerciali e direzionali sono sempre urbanisticamente compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri, ecc.) che comportano la presenza simultanea superiore a 500 utenti;
- ⊙ non sono urbanisticamente compatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione dei laboratori artigianali non molesti.

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

Il Piano Regolatore Generale determina per zona o per singolo immobile la percentuale di usi diversi dalla residenza compatibili con quest'ultima destinazione specifica.

Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale, è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.

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

Art. 11 – Cambio di destinazione d'uso

Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dal precedente art. 10.

Il mutamento di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione di opere edilizie.

In attesa di compiuta disciplina da parte della Regione, il mutamento di destinazione d'uso, non accompagnato da opere, non è soggetto ad alcun atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la specifica disciplina riferita all'attività e/o alla destinazione d'uso commerciale di cui alla L.R. 13 agosto 2004 n. 15.

L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso, purchè la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale.

Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato ad idoneo titolo abilitativo, secondo la legislazione statale e regionale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 12 - Limitazione degli interventi

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

TITOLO III

ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO 1 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 13 - Certificazione di destinazione urbanistica

Il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96 rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

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

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità per un anno, e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente. Il proprietario deve dichiarare sotto la propria responsabilità che non è intercorsa modifica alla destinazione urbanistica del bene descritto nel certificato urbanistico.

Art. 14 - Progetto preventivo

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.

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

Il procedimento è disciplinato dalle disposizioni di cui all'art. 20, in quanto applicabili.

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

Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preliminare, come risulta agli atti, non potranno essere dettate dal Comune prescrizioni diverse. Il progetto preliminare è raccomandato nei seguenti casi:

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

Art. 15 – Permesso di costruire

Il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, rilascia il permesso di costruire per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico.

Gli interventi subordinati a permesso di costruire sono disciplinati dall'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le caratteristiche del permesso di costruire, i presupposti e la competenza per il rilascio del permesso, nonché l'efficacia temporale e la decadenza dello stesso sono disciplinati dagli artt. 11, 12, 13, 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 16 - Interventi soggetti a denuncia inizio attività

Gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, di seguito indicata con la sigla D.I.A., sono disciplinati dall'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le modalità per la presentazione della D.I.A. sono disciplinate dall'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 17 - Interventi liberi

Gli interventi descritti di manutenzione ordinaria, di occupazione precaria e temporanea del suolo e gli altri interventi di cui al 3° Comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, non richiedono alcuna comunicazione preventiva né atti di assenso da parte del Comune.

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

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

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

CAPO II - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**Art. 18 - Formulazione della domanda**

La domanda di concessione edilizia e la stessa comunicazione formulata su moduli forniti dal Comune va indirizzata al responsabile del Settore Edilizia Privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97 e deve indicare assieme ai dati del richiedente il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, se persona diversa, devono essere comunicate al responsabile del Settore Edilizia Privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97 mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

Il loro ammontare ed eventuale aggiornamento verrà definito con provvedimento della Giunta Comunale.

Analogamente verranno definite forme ed ammontare per le spese relative a sopralluoghi, stampati, copie di atti, riproduzione di documenti.

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

All'atto della presentazione della richiesta al Comune viene rilasciata una ricevuta attestante la data e il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria e proporrà al responsabile del Settore Edilizia Privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97 l'atto di concessione o autorizzazione edilizia.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.19 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

La domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire deve allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 20 che consentono di verificare:

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

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

La struttura tecnica dell'U.L.S.S. esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:

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

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

L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

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

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

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

Art. 20 - Indicazione degli elaborati tecnici**1. Per le nuove costruzioni**

- a) Copia del parere preventivo di cui all'art. 14, qualora richiesto e rilasciato;
- b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- f) planimetria, scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali (comma 15° presente articolo);

REGOLAMENTO EDILIZIO

- h)** pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i)** tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati. I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- j)** almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- k)** dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- l)** almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- m)** documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- n)** va poi richiesta una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G.

In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:

- ⊙ per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G. e all'eventuale strumento attuativo;
- ⊙ per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

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

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

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

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

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

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

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

2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le stesse indicazioni del precedente punto *I.* dalla lettera a) alla lettera m), sia per lo stato attuale che per il progetto.

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire (in giallo) e da costruire (in rosso).

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

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria

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

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

a) Le stesse indicazioni di cui al precedente punto *I.*;

b) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 8 agosto 1985, n. 431 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:

⊙ rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);

⊙ repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;

⊙ documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;

⊙ progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;

⊙ se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;

⊙ dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

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

a) Stralcio del P.R.G.;

b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;

c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;

f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;

g) l'indicazione dei materiali impiegati;

h) autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, nel caso sia diverso dal Comune o al di fuori della competenza del Comune.

6. Per le demolizioni

a) Planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;

b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;

c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

REGOLAMENTO EDILIZIO

7. Per gli interventi diversi e le opere minori

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

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

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

9. Per le mostre e i depositi all'aperto

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

10. Per le varianti in corso d'opera

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

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

- a) Relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica

12. La relazione tecnica

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

13. Il piano di sicurezza

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

14. Destinazione d'uso

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

a) per gli usi residenziali:

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

b) per gli usi produttivi:

- b.1 locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina intera;

REGOLAMENTO EDILIZIO

b.2 locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;

c) per gli usi direzionali e commerciali:

c.1 locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;

c.2 locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

d) per gli usi relativi al turismo collettivo:

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

e) per gli usi agricoli:

e.1 se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);

e.2 se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;

e.3 se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo:

15. Quantità degli elaborati

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

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

16. Verifica compatibilità idraulica

Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria inferiore a metri cubi 1000 (**V<1000 mc**) o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza inferiore a metri quadrati 200 (**S<1000mq**) non è richiesta alcuna valutazione idraulica.

Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a metri cubi 1000 e inferiore a metri cubi 2000 (**1000<V<2000**), o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a metri quadrati 200 e inferiore a 1000 mq (**200<S<1000 mq**), deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, avente le finalità di cui all'Allegato A della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici".

Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario del bene ritiene di porre in essere, anche con riferimento a:

fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima.

La verifica di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, andrà trasmessa al Comune **senza il parere del Consorzio di Bonifica**.

Per interventi di volumetria superiore a metri cubi 2000 (**V> 2000 mc**) o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a metri quadrati 1000 (**S>1000 mq**), si applica quanto previsto dall'art. 3 dell'ordinanza n.3 del 22.01.2008 del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007") deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, avente le finalità di cui all'Allegato A della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici".

Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario del bene ritiene di porre in essere, anche con riferimento a:

fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La verifica di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, andrà trasmessa al Comune **corredata del parere del Consorzio di Bonifica competente..**

CAPO III - PROCEDURE**Art. 21 - Il procedimento di rilascio del permesso di costruire**

E' responsabile del procedimento Amministrativo il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, all'istruttoria delle pratiche edilizie e all'assunzione del provvedimento finale.

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

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

- a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 20 sono stati presentati;
- b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
- c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

La richiesta di integrazione deve prevedere un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere.

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

Decorso inutilmente il termine, o l'eventuale proroga, viene restituita l'intera documentazione.

Nella relazione istruttoria il responsabile del procedimento esprime le proprie valutazioni, che vanno espressamente richiamate anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico, in applicazione della delega di cui all'art. 2 della L.R. 58/96, come integrato dall'art. 4 della L.R. 25/97.

La Commissione edilizia e il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, nel rilasciare il permesso di costruire potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

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

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

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

Il responsabile del procedimento, prima del rilascio del permesso di costruire, acquisisce i pareri necessari.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali, ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche e l'idoneità dell'opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto.

Entro il termine di cui al precedente comma 6 il responsabile del procedimento propone al presidente della Commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno, accompagnando la pratica con una propria relazione.

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

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

- ⊙ lo determini l'atto di indirizzo proposto della Commissione Edilizia, di cui all'art. 30 del presente regolamento;

REGOLAMENTO EDILIZIO

Esistono previsioni regolamentari che determinano parametri omogenei di valutazione ai quali il responsabile del procedimento riferisce la propria proposta di provvedimento (quaderno tecnico, repertorio normativo, sussidi operativi, ecc.).

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

Il responsabile del Settore edilizia privata o del servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, può disporre l'anticipato esame di una pratica quando ne sia giustificata l'approvazione:

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

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, acquisita la proposta del responsabile del provvedimento, provvede al rilascio del permesso di costruire entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato al 7° comma del presente articolo acquisita la proposta del responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.

Entro lo stesso termine il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, può negare il permesso di costruire per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

Il responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della legge 127/96, quando provvede disattendendo le indicazioni della Commissione edilizia, è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso all'Organo tecnico nella seduta successiva.

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

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

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

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

I privati interessati a concessioni o autorizzazione edilizia relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

Art. 22 - Il procedimento per la denuncia di inizio attività

Gli interventi edilizi di cui all'art. 16 possono essere eseguiti trascorsi 30 giorni dalla denuncia di inizio lavori, da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli art. 19 e 20 del presente regolamento.

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non far eseguire le trasformazioni, provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite dalle norme vigenti.

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

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

Art. 23 - Richiesta di pareri

Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, o prima dell'inizio dei lavori.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune ed il privato può prescindere dal parere. Quest'ultima previsione non è applicabile per i permessi relativi ad interventi su beni vincolati ai sensi delle legge 1089/39, 1497/39 e 431/85.

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

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

La Conferenza dei Servizi è presieduta dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97. Vanno trasmesse agli Enti ed alle Autorità invitate gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio del permesso di costruire.

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

Per determinare la posizione del Comune, il Responsabile del Settore edilizia privata acquisisce la relazione del responsabile del procedimento e il parere della Commissione Edilizia, o della Commissione Edilizia Integrata.

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

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

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

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

L'approvazione del progetto comporta variazione urbanistica, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dei lavori e sostituisce il permesso di costruire.

Per le opere pubbliche di competenza della Provincia o di altri Enti locali, va richiesto all'Ente il rilascio del permesso di costruire.

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

Art. 25 - Opere comunali

Le opere pubbliche o gli interventi edilizi ed urbanistici proposti dal Comune non necessitano di permesso di costruire.

La Giunta Comunale, competente nell'approvazione dei progetti, definitivi ed esecutivi ha l'obbligo di acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia integrata, nel caso di opere o di interventi soggetti alle leggi 1089/39, 1497/1939 e 431/85.

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

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 26 – Composizione

Il rilascio del permesso di costruire è preceduto da un parere tecnico, nei limiti e per gli aspetti definiti al punto 1) dell'art. 29, formulato dalla Commissione edilizia nominata dal Consiglio Comunale.

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

Sono membri di diritto il Responsabile del Settore Edilizia Privata, che assume la Presidenza della Commissione, o suo delegato nell'ambito dello stesso settore.

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

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

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

Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato preposto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Ai componenti la Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale.

Art. 27 – Durata

I componenti restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

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

Per la decadenza sono richiamate le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

Art. 28 – Attribuzioni

La Commissione edilizia esprime il proprio parere, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi e normativi delle opere edilizie o degli interventi proposti, nonché al loro inserimento, quanto a materiali, forme, colori, rispetto al contesto dove sono collocate.

La Commissione edilizia entro i termini definiti all'art. 30 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al punto 1 di competenza della Commissione.

Art. 29 – Competenze

La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le richieste di rilascio del permesso di costruire.

Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione edilizia:

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

Alla Commissione edilizia possono essere richiesti pareri:

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

Art. 30 - Attività di indirizzo

La Commissione edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, può definire in un documento di indirizzi i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.

Il documento va trasmesso al Consiglio Comunale che formula, ove lo ritenga necessario, suggerimenti ed osservazioni, approvandolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il documento può anche precisare i casi in cui il responsabile del procedimento può prescindere dal parere della Commissione edilizia formulando direttamente la proposta di permesso di costruire.

Il documento di indirizzo preciserà altresì quando e in che limiti siano ammissibili audizioni di professionisti o di privati.

Il documento cui ai punti precedenti può essere aggiornato o integrato, anche successivamente, con la stessa procedura descritta al comma 2.

La stessa Commissione edilizia può richiedere alla Giunta Comunale di definire con apposito atto quali altri elaborati tecnici, oltre a quelli riconosciuti obbligatori dal presente regolamento, debbano essere richiesti.

Art. 31 - Regolamentazione interna

La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

Il Responsabile dell'Ufficio preposto al settore urbanistica-edilizia privata predisponde l'ordine del giorno.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.

Le riunioni non sono pubbliche.

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

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

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

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

I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

I pareri sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario della Commissione edilizia.

Il Segretario della Commissione Edilizia è responsabile della trasmissione del parere al Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, entro i termini definiti dall'art. 21.

Il verbale della riunione della Commissione Edilizia, una volta firmato, è pubblico.

I membri della Commissione Edilizia sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

TITOLO V

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 32 - Contenuti del permesso di costruire

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

L'atto di permesso deve contenere:

- a) l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto, che a parte vengono elencate intendendosi allegati alla concessione edilizia;
- c) il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento concessionato;
- d) gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione, può decidere un termine più breve; ai sensi dell'art. 78 della L. 61/85, possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concessionate giustificano il ritardo;
- f) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g) nel caso di permessi convenzionati, fa parte del permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi secondo quanto specificato all'art. 37.

Il permesso viene sempre rilasciato salvi impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

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

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento.

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

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

Il permesso legittima il titolare ad iniziare i lavori entro un anno dalla notifica del rilascio. Oltre tale termine il permesso decade.

Se il titolare, nei termini di cui al 2° comma, lett. e) non esegue o non completa l'opera, deve richiedere un nuovo permesso che interesserà però la parte non ancora eseguita.

In quella sede il Settore edilizia privata conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

Art. 33 - Vincolo di pertinenza

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

Tutta intera detta area è soggetta agli indici volumetrici e di superficie e alla destinazione d'uso della Z.T.O. di riferimento.

Nelle ipotesi disciplinate dalla Legge Regionale 24/85 e dalla Legge 122/89 e nelle altre Z.T.O., il vincolo relativo all'area che legittima l'intervento di nuova costruzione deve essere registrato e trascritto.

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

Art. 34 - Voltura del permesso di costruzione

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il permesso è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono fare valere sull'immobile oggetto di intervento altro titolo abilitativo.

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

Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario permesso di costruire.

Art. 35 - Onerosità del permesso di costruire

La Legge Regionale determina la quantità di standard che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

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

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

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

A tale riguardo va considerato il costo sostenibile per l'acquisto da parte comunale dell'area e la spesa di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 36 - Oneri di urbanizzazione

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

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

Il privato può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di quattro rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori.

Si applicano gli interessi legali cui all'art. 1282 c.c.

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

Anche per i permessi tacitamente assentiti è fatto obbligo al privato di corrispondere le quote relative all'ammontare degli oneri di urbanizzazione prima di dare inizio ai lavori potendo il Responsabile del Settore e/o del servizio ordinare la loro sospensione se non si sia provveduto.

Valgono, a tale riguardo, le identiche previsioni circa la rateizzazione del contributo e le garanzie da fornire al Comune sopra descritte.

Il settore comunale competente dispone rispetto a richieste di permessi di costruire gratuiti, a quelli che comportano il solo versamento degli oneri di urbanizzazione, obbligandosi il privato a sottoscrivere con il Comune una convenzione che limita la commerciabilità dell'immobile.

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

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

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

Art. 37 - Costo di costruzione

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Il settore comunale competente all'atto del rilascio del permesso di costruire determina in maniera preventiva, con riferimento agli elaborati tecnici di progetto agli atti, l'ammontare del contributo che verrà definitivamente accertato sulla base della documentazione allegata alla dichiarazione di ultimazione dei lavori congruando l'importo del contributo versato.

Il contributo relativo al costo di costruzione può essere suddiviso in quattro rate, di cui l'ultima va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, applicando gli interessi legali cui all'art. 1282 c.c.

Al concessionario va richiesta la presentazione di una fideiussione o altra apposita garanzia che rassicuri il Comune del corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

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

Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata la incidenza percentuale specificatamente determinata dal Consiglio Comunale.

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

Art. 38 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

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

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

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

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria è generalmente possibile ove il privato sia obbligato ad intervenire su aree classificate a standard di Piano Regolatore Generale incluse all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale.

TITOLO VI

ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 39 - Inizio lavori

Il titolare del permesso di costruire ha obbligo di comunicare al Settore edilizia privata l'inizio dei lavori chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello.

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

Il privato può dare avvio ai lavori, decorsi 10 giorni, entro i quali il Comune può effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente e redigendo in contraddittorio con le parti il relativo verbale.

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

Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie:

- a) della documentazione dell'avvenuto deposito al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in cemento armato;
- b) delle autorizzazioni, pareri, nulla osta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere pubbliche;
- c) dell'eventuale parere di conformità formulato ai vigili del fuoco.

Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di permessi di costruire, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della legge 28/2/1985, n. 47.

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

- ⊙ natura dell'intervento;
- ⊙ nome del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
- ⊙ nome del titolare del permesso di costruire;
- ⊙ estremi dell'atto comunale;
- ⊙ una copia del permesso di costruire, del permesso a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

Art. 40 - Conduzione del cantiere

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio Comunale competente.

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico

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

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

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

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, ha facoltà di revocare il permesso e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

In caso di manomissione a garanzia del ripristino il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione.

Art. 42 - Varianti in corso d'opera

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

Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti proposti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinto permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

Il rilascio del nuovo permesso può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, nel proprio atto verrà a definire.

Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.

Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al settore edilizia privata prima della certificazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti, anche non essenziali:

- a) se relative ad immobili vincolati dalla legge 1089/39 richiedono l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione edilizia integrata, e il nullaosta della competente Soprintendenza;
- b) quando interessino beni vincolati dalla legge 1497/39, come modificata dall'art. 1 della legge 431/85, richiedono un distinto permesso nel caso di alterazione dello stato dei luoghi provocata dal nuovo intervento (o della variazione anche non "essenziale" dell'intervento in atto), eppure nel caso di alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici come risulta dall'originario permesso.

Art. 43 - Ultimazione lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, con lettera entro il termine di vigenza del permesso di costruire rilasciato, utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

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

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità l'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:
- g) nelle zone sismiche, certificato di conformità di cui all'art. 28 della Legge n. 64/1974;
- h) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.;
- i) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- j) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- k) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Art. 44 - Certificato di agibilità

Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.4.94, n. 425.

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

- Ⓐricostruzione;
- Ⓑrestauro e ristrutturazione edilizia;
- Ⓒcambio di destinazione d'uso (con opere).

La domanda del rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata al Settore edilizia privata, corredata dalla documentazione di seguito elencata, prevista dall'art. 25 del D.P.R. n° 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità;
- b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 111 – 113 – 126 – 127 del D.P.R. 380/01 e art. 1 della L. 10/91;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Entro 10 giorni dalla ricezione della domanda il settore comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda il Responsabile del Settore edilizia privata, verificata la documentazione e previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità. Trascorso inutilmente il termine su citato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. competente. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

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

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dal ricevimento della 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 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il certificato di agibilità, rilasciato dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

REGOLAMENTO EDILIZIO

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al permesso di costruire ed eventuali e successive varianti.

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

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, da parte del Responsabile del Settore edilizia privata. La dichiarazione di non agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che, ai sensi dell'art. 45 della legge 47/85, devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.

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

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'U.L.S.S. che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

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

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

Art. 45 - Dichiarazione di non agibilità

Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, che acquisiti gli eventuali pareri di Enti pubblici che si rendessero necessari e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

La dichiarazione di non agibilità, comporta per il Sindaco l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile delle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

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

TITOLO VII

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 46 – Vigilanza

La legge attribuisce al Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio proposto, ai sensi della L. 127/97, i poteri di vigilanza in merito alla corretta esecuzione dei lavori o interventi edilizi che devono rispettare le norme e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del regolamento edilizio, le indicazioni formulate in sede di rilascio del permesso di costruire e le norme di sicurezza e pubblica incolumità rispetto alle quali con propria ordinanza può determinare:

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio proposto, ai sensi della L. 127/97, si avvale degli ufficiali o agenti di polizia municipale o della struttura urbanistica del Comune che hanno diritto d'accesso agli immobili secondo le leggi vigenti.

Art. 47 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di permesso di costruire;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 39 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

L'ordinanza di sospensione:

- ☉va emessa dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, entro 15 giorni dall'accertamento;
- ☉non richiede il parere preventivo della Commissione Edilizia;
- ☉va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il permesso di costruire, al direttore e all'esecutore dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità del permesso di costruire rilasciato ma deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte del settore comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96.

Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, emette il provvedimento definitivo.

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

Art. 48 – Annullamento

Ove il Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, accerti tramite i propri uffici tecnici, che il permesso di costruire non avrebbe potuto essere rilasciato ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori come definito all'art. 47 può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, acquisito il parere della Commissione edilizia, deve motivare il proprio provvedimento con riferimento al preminente interesse pubblico.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Analogamente può essere deciso per permessi tacitamente assentiti per decorrenza dei termini.

Art. 49 – Sanzioni

La legge determina i casi in cui il Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/96, con ordinanza richiede la demolizione e la rimessa in pristino delle opere in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale, che non possono essere sanate con un successivo provvedimento autorizzatorio.

Analogamente, il Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, richiede la rimessa in pristino per quelle opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia che, mancando del preventivo permesso, danneggiano la "bellezza" d'assieme tutelata dalla legge 1497/39 come integrata dall'art. 1 della L. 431/85, o interessino edifici vincolati dalla legge 1089/39.

La determinazione del Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, è preceduta dal parere della Commissione edilizia o della Commissione edilizia integrata ove interessi beni vincolati dalle sopracitate leggi 1089 e 1497/39 tranne il caso di lavori allo stato iniziale eseguiti su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, destinate a opere o a spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica per i quali entro 15 giorni va decisa l'immediata demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

E' pure disciplinata dall'art. 92 della L.R. 61/85 la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive con il terreno di pertinenza esistendo la concreta possibilità di utilizzare a fini pubblici, compreso l'uso residenziale pubblico, l'immobile oggetto dell'intervento repressivo.

Ipotesi diverse da quelle definite dagli artt. 91 e 92 della L.R. 61/1985 sono considerate di "parziale difformità" e consentono al Sindaco di ordinare la demolizione delle opere o della parte difforme o, nel caso in cui ciò non sia possibile, di comminare una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al doppio del costo di costruzione determinato dal Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, nel caso di edificio residenziale e da parte della Provincia per gli immobili a destinazione non residenziale.

La difformità relativa ad autorizzazioni edilizie comporta una sanzione, relativamente alla parte realizzata in difformità, pari al valore reale determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, competente.

L'integrale corresponsione delle sanzioni irrogate produce gli stessi effetti della concessione in sanatoria; solo dal punto di vista amministrativo, la sanzione non può sostituire il permesso di costruire.

Successivamente al provvedimento definitivo del Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, il privato può continuare l'esecuzione delle opere, o parte delle opere, che corrispondono al progetto approvato e che possono essere realizzate indipendentemente da quelle interessate dalla ordinanza di demolizione ovvero dalla sanzione amministrativa.

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

Il parere dell'Ufficio Provinciale, cui al punto 4, va reso entro 30 giorni dalla richiesta.

Ove l'abuso interessi edifici vincolati dalla legge 1089/39 o beni vincolati dalla legge 1497/39 e 431/85 il parere della Commissione edilizia integrata deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennizzo cui all'art. 15 della citata legge 1497/39.

Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nullaosta, autorizzazione o parere da Enti o altre pubbliche amministrazioni, il Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, prima di concedere in sanatoria il permesso di costruire deve acquisire, nei termini definiti dall'art. 23, la necessaria autorizzazione, nullaosta o parere.

Art. 50 – Tolleranze

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

- ⊖ altezza interna utile dei vani abitabili;
- ⊖ superficie utile del pavimento;
- ⊖ forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

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

Art. 51 - Danno o pericolo pubblico

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

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

Non va richiesto il preventivo parere della Commissione edilizia.

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

Il Sindaco ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di giorni 7 (sette) dal ricevimento della domanda.

Si prescinde anche in questa ipotesi dal parere della Commissione edilizia.

Art. 52 - Potere di deroga

Il Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, può rilasciare permessi di costruire in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona, quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici pubblici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica allegata con la richiesta agli atti.

Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o l'impianto almeno per un decennio.

Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standard urbanistici rapportati al volume autorizzato.

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

- a)** la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b)** la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuiti del 50% nei valori minimi;
- c)** l'altezza massima degli edifici non può essere aumentata più di m. 3.50;
- d)** i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e)** può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

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

Il Responsabile del settore edilizia privata può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

Limitatamente agli edifici di valore culturale individuati nelle tavole di P.R.G. il Responsabile del settore edilizia privata, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

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

Art. 53 - Altre azioni del Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97

Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Responsabile del settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

Il Responsabile del Settore edilizia privata o del Servizio preposto, ai sensi dell'art. 6 della L. 127/97, può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc. che deturpano l'ambiente.

In tali casi indicherà le modalità della loro esecuzione, fisserà il termine di inizio ed esecuzione degli interventi riservandosi, in caso di inerzia dei privati, la possibilità di attivare azioni sostitutive il cui onere andrà posto a carico degli inadempienti.

TITOLO VIII

ALCUNI PARTICOLARI COSTRUTTIVI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 54 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 55 - Prevenzione degli incendi

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

L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da garantire, in caso di incendio e per un periodo determinato, la capacità portante delle strutture, una limitata propagazione del fumo e del fuoco all'interno del fabbricato, che non vengano coinvolti edifici vicini e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.

Vanno pertanto considerati il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione delle fiamme tra i locali.

Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibili devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Nota:

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

- ⊕ locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- ⊕ alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
- ⊕ scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
- ⊕ impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- ⊕ locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1000;
- ⊕ locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
- ⊕ autorimesse con più di 9 autoveicoli; per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità, è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1/2/1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- ⊕ edifici con altezza antincendio superiore a 24 m.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 56 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1,20.

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

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

E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2,20.

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

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

Il Comune può disciplinare la materia con regolamento (o con atto della Giunta Comunale) ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano un'attenzione particolare.

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

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

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

Art. 57- Elementi architettonici particolari.**A. CORTILE**

E' l'area scoperta destinata ad illuminare ed aerare locali abitabili delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro.

I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche.

Salvo diversa indicazione sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.), nel rispetto delle distanze tra fabbricati che sono posti ad una altezza non inferiore a ml. 3,00 da terra.

B. LASTRICO SOLARE

E' la copertura piana di un edificio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

C. CAVEDIO, CHIOSTRINA, POZZO LUCE

Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua e destinate ad illuminare e ad aerare solo locali non abitabili, se la distanza dai fabbricati prospicienti il cavedio è inferiore a metri 4; se è superiore è consentito l'affaccio di locali abitabili di servizio e di balconi e terrazze della profondità non superiore a 60 cm.

Non sono ammessi aggetti (balconi, poggioli, ecc.) né coperture e l'accesso può avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento.

Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni e dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche.

D. PORTICO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di costruire.

La loro ampiezza misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 2,00, mentre l'altezza, salvo diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml. 3,00.

La pavimentazione, nella scelta dei materiali e dei colori, deve rispondere alle particolari indicazioni del Comune.

REGOLAMENTO EDILIZIO

E' a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, analoghi per forma e materiali a quelli già installati in altri edifici, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

E. ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI**Regolamento per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari.**

(vedi Regolamento allegato a fine fascicolo)

F. COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

G. RAMPE

Fatto salvo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di barriere per persone a ridotta capacità motoria si evidenzia l'opportunità, ai fini della sicurezza, che le rampe di accesso alle autorimesse di edifici con più unità abitative abbiano una pendenza contenuta di norma il 15% e un'adeguata larghezza. Inoltre l'accesso al piano stradale o al marciapiede pedonale deve, per un tratto di almeno 4 m., essere piano o con un'inclinazione entro il 5%.

H. DEPOSITI ATTREZZI, PERGOLATI / POMPEIANE, GAZEBO, TENSOSTRUTTURE

La realizzazione di manufatti ed attrezzature di arredo urbano e di arredo dei giardini privati (pergolati, pompeiane, gazebo, tensostrutture) sono soggetti ad **attività edilizia libera**, ai sensi dell'art. 6 lettera e-quinquies) del DPR 380/01 e del Glossario Edilizia Libera (art. 1, c. 2 del D.Lgs 222/2016) in vigore dal 22/04/2018.

Tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali adatti al contesto ambientale e urbano e nel rispetto delle caratteristiche del fabbricato cui sono correlati.

Tali manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- **superficie massima di mq 14,00** esclusivamente per i gazebo e le tensostrutture
- non essere stabilmente infissi al suolo

E' esclusa tassativamente la formazione di chiusure laterali fisse o stabili o di loro porzioni di muratura anche solo per la realizzazione di muricci o panchine in muratura.

I depositi -attrezzi potranno esser installati, in esenzione dal computo del parametro urbanistico della SLP e della superficie coperta, ed in regime di **attività libera** a condizione che:

- a) **la superficie coperta non sia superiore a mq. 10 e altezza media (h) non superiore a m. 2.20 ed altezza minima m. 2,00;**
- b) **siano appoggiati su scoperti pertinenziali di edifici residenziali, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale esclusivo;**
- c) **siano appoggiati al suolo ovvero su piastre o pedane, senza realizzazione di solette cementizie o di fondazione**

Per ogni unità residenziale è ammessa la posa di un deposito attrezzi e di un elemento a scelta tra pergolato/pompeiana/tensostruttura.

E' esclusa tassativamente la formazione di chiusure laterali fisse o stabili o di loro porzioni di muratura anche solo per la realizzazione di muricci o panchine in muratura.

L'installazione di tutte le strutture qui indicate dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dei fabbricati di cui all'art. 873 del C.C. con un minimo di m. 3,00 dagli edifici posti su lotti finitimi.

Nel caso in cui il lotto finitimo sia ineditato si prescrive la minima distanza dal confine di m. 1,50. Nel caso il lotto finitimo sia già edificato il manufatto dovrà rispettare la sola distanza tra le costruzioni di m. 3,00 potendo, nel rispetto di questa, porsi a distanza inferiore di m. 1,50 dal confine di proprietà alla indefettibile condizione che tra le parti venga stipulato un atto/accordo di consenso notarile trascritto e registrato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Nel caso di prima costruzione su lotto finitimo ineditato è ammessa altresì la realizzazione a Distanza dal confine 0 o a distanza inferiore di m. 1,50 dal confine salvo che tra le parti venga stipulato un atto/accordo di consenso notarile trascritto e registrato. L'aderenza è sempre ammessa.

Art. 58 – Recinzioni

Le recinzioni rappresentano, oltre che una necessità funzionale, un elemento importante per la caratterizzazione e l'identità del contesto urbano.

La normativa di cui al presente comma è orientata, in tal senso, ad evitare che possano costituire un elemento improprio di isolamento da tale contesto, sia con riferimento alla percezione del tessuto edificato che delle relazioni tra gli spazi pubblici e privati e di questi con i percorsi veicolari e pedonali, il verde pubblico e privato,

Fatto salvo quanto riportato nelle N.T.A., le recinzioni devono osservare le seguenti disposizioni:

Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia edilizia locale e vanno progettate e realizzate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nelle zone) in cui l'intervento deve inserirsi.

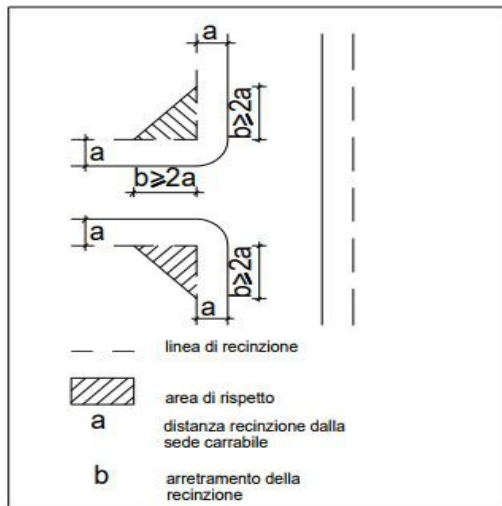
Le recinzioni, salvo diverse specificazioni dei successivi commi o delle N.T.A. del P.R.G., non possono essere di altezza superiore a mt 2,20; l'altezza dei pilastri dei cancelli e dei cancelli non superiore a mt 3.20; i muri non possono superare l'altezza di mt 1 con sovrastante eventuale cancellata, fino ad un'altezza totale massima di ml 2,20.

Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

E' sempre preferibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali disposte sul lato esterno.

I cancelli pedonali e carrai inseriti sempre separatamente e in **sicurezza** nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci, curve stradali o in zona di visibilità scarsa, devono essere raccordate nei tratti angolari in ragione delle condizioni di visibilità del luogo e non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 se realizzate in muratura piena o con pannelli che non consentono la visuale, di altezza complessiva di ml. 1.60 se realizzate a giorno.



Nelle zone abitate sono vietate recinzioni che presentano alla loro sommità elementi pericolosi idonei ad offendere l'idoneità fisica delle persone per loro conformazione, come pure sono vietate recinzioni provvisorie o permanenti in cui si fa uso di filo spinato (in conformità a quanto specificato nel successivo Allegato A – lett. f) Ringhiere e parapetti).

Il Comune può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nel rispetto del contesto in cui vengono realizzate, nonché concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e salubrità. Per recinzioni interessanti aree produttive e di deposito, il Dirigente competente può dettare disposizioni diverse se dettate da motivate esigenze che giustifichino l'adozione di criteri diversi. Sono fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.

REGOLAMENTO EDILIZIO

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati, quando questo è fattibile, dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Le recinzioni devono essere costruite nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti preesistenti salvo che per motivate, comprovate e diverse esigenze.

Per recinzioni interessanti aree produttive e di deposito, il Dirigente competente, può dettare disposizioni diverse se dettate da motivate esigenze che giustificano l'adozione di criteri diversi. Sono fatti salvi i criteri, se più restrittivi, fissati da altre norme regolamentari di settore.

Nelle zone agricole sono vietate le recinzioni, se le caratteristiche ambientali non le ritengono compatibili.

Potranno essere consentite recinzioni preferibilmente con l'impiego di siepi di essenze arbustive locali o utilizzando materiali generalmente in uso (mattoni, pietra, legno, ecc.) che tuttavia non isolino impropriamente l'edificio o gli annessi rustici dal circostante ambiente.

E' vietata l'applicazione delle reti ombreggianti o simili, nelle recinzioni visibili dalla pubblica via o dai luoghi pubblici, come pure l'utilizzo di elementi prefabbricati in calcestruzzo.

Art. 59 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

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

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

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

Art. 60 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Il privato deve comunicare all'Ente ed alla Soprintendenza ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati.

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

Art. 61 - Cartelli stradali e simili

Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui all'art. 22 della legge 1 giugno 1939 n. 1089, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

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

All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari se non successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale delle indicazioni circa le condizioni, limiti e dimensioni. Fino all'entrata in vigore del citato regolamento si pronuncerà in merito la Commissione Edilizia.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 62 – CONTENITORI PER RIFIUTI

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni di edifici a destinazione residenziale e comunque produttrice di rifiuti, devono essere individuati gli spazi per la sistemazione di contenitori che consentano la detenzione separata dei rifiuti.

TITOLO IX

COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 63 - commissione locale per il paesaggio

La Commissione per il Paesaggio è di supporto all'ufficio competente in materia di istruttoria delle istanze di autorizzazione paesaggistica nonché di rilascio delle relative autorizzazioni (nell'ambito delle competenze subdelegate dalla Regione Veneto) ai fini della redazione della relazione tecnica illustrativa obbligatoria per gli interventi che riguardano immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

Sono altresì sottoposti all'esame della Commissione le richieste di intervento edilizio che alterano l'aspetto esteriore di edifici e che ricadono nelle seguenti aree del PRG e del PAT adottato:

Con riferimento al PRG:

edifici di valore storico architettonico ambientale;

edifici ricadenti all'interno del centro storico;

Con riferimento al PAT adottato:

- aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica;

ambiti territoriali per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale;

Piani urbanistici all'interno di aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

Contesti figurativi dei complessi monumentali;

Pertinenze scoperte da tutelare.

Inoltre la Commissione per il Paesaggio si esprime su immobili che, nella prescrizione degli strumenti locali, sono definiti di interesse storico artistico ed ambientale.

L'intervento della Commissione viene altresì richiesto, a giudizio del Responsabile del Settore Urbanistica, nel caso di interventi complessi ed evidentemente impattanti con il contesto ambientale in cui sono previsti.

Art. 64 - Composizione

La Commissione è composta dai seguenti membri:

un membro di diritto, che presiede la Commissione, e che è il Responsabile del Settore competente sulla tutela del paesaggio;

tre membri esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea in possesso in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, o comunque in possesso di diploma di laurea in materia attinente la pianificazione, l'uso e la gestione del territorio e del paesaggio, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze naturali ed ambientali, e di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio, maturata anche come pubblico dipendente”;

Art. 65 – Nomina E Durata

Il Consiglio Comunale nomina tre esperti, assicurando la presenza di un componente nominato dalle minoranze, tra quelli che avranno aderito al bando di selezione pubblicato dal settore Urbanistica e i cui curricula saranno preventivamente valutati dal funzionario responsabile Urbanistica e edilizia privata rispetto a quanto previsto al precedente comma.

I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 444/1994 e s.m.i..

Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale.

Art. 66 – Incompatibilità

La carica di membro della Commissione è incompatibile:

- con il ruolo di Sindaco, assessore, consigliere o di amministratore di aziende o società o componente di consorzi in cui il Comune partecipi con quote o azioni;
- con il ruolo di commissario della commissione edilizia;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

I membri della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 67 - Decadenza

I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa d'incompatibilità, di cui al precedente comma, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione. La decadenza è dichiarata con Deliberazione della Giunta Comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.

Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto dal presente regolamento e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

Art. 68 - Funzionamento

Affinché le sedute della Commissione siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente e della metà dei componenti.

I pareri sono espressi a maggioranza, in caso di parità, il voto del Presidente è determinante. Il voto va sempre espresso in forma palese.

Qualora il Presidente sia impossibilitato a partecipare alla commissione, assume la presidenza della commissione il suo vicario individuato con apposito dispositivo.

La Commissione è convocata dal Presidente tramite comunicazione trasmessa per via telematica (e-mail) almeno due giorni prima rispetto alla data della seduta. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.

La commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica ed edilizia delle opere, nell'ambito delle attribuzioni della norma, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico ambientale.

La Commissione per il Paesaggio potrà ammettere il solo progettista o il funzionario responsabile e/o l'assessore competente, in caso di opera pubblica, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Il progettista di cui al precedente punto dovrà chiedere per iscritto di essere ascoltato dalla Commissione, motivandone le ragioni.

La Commissione decide nella seduta successiva alla data della richiesta, fissandone la data di audizione oppure negandone la possibilità. La decisione della Commissione è inappellabile.

La Commissione può essere convocata in maniera congiunta con la Commissione edilizia.

ALLEGATO “A”

DEFINIZIONE DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI (con riferimento all’art. 18 del R.E.)

REGOLAMENTO EDILIZIO

REQUISITI IGIENICO SANITARI

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

- 1. dimensione e caratteristiche dei locali** di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;
- 2. benessere ambientale dei locali** e caratteristiche degli impianti che va verificato in particolare per quanto attiene:
 - a) umidità e orientamento degli edifici (2.1);
 - b) qualità dell'aria (2.2);
 - c) temperatura interna (2.3);
 - d) difesa dal rumore (2.4);
 - e) illuminazione interna (2.5);
- 3. approvvigionamento idrico e scarico dei reflui;**
- 4. varie.**

RISPONDENZA AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI**1. Relazione di progetto**

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

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.

2. Relazione di collaudo

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

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

REQUISITO N° 1 - DIMENSIONI E CARATTERISTICHE**1.0.0. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE**

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

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

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

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

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

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si devono accettare definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", ecc.

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

Tutti i locali abitabili posti a piano terreno devono essere a quota più elevata rispetto al suolo circostante di almeno 50 cm., che verranno computati ai soli fini dell'altezza del fabbricato e non del calcolo del volume.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Devono inoltre essere provvisti di sotterranei o, in mancanza di essi, di vespaio di spessore di cm. 50 tra il terreno battuto e il pavimento, oppure di solaio sovrastante camere d'aria di altezza non inferiore a cm. 20.

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

NUOVE COSTRUZIONI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo

1.1.1. LOCALI ABITABILI

a) superfici minime:

⊙soggiorno	14 mq.
⊙camera singola	9 mq.
⊙camera per due persone	14 mq.
⊙cucina..	9 mq.

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

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

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

La superficie utile degli alloggi e dei locali deve corrispondere ai requisiti fissati dal Decreto del Ministero della Sanità 05.07.1975 e delle successive modifiche ed integrazioni. La superficie minima calpestabile di pavimento degli alloggi non potrà essere comunque inferiore a mq. 40.

b) altezze

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

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

c) superficie di illuminazione e ventilazione

La superficie finestrata utile deve essere di 1/8 della superficie del pavimento ed affacciarsi direttamente su spazio scoperto, per garantire un fattore medio di luce diurna pari ad almeno 0,02.

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

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

d) soppalchi

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

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

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

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

1.1.2. LOCALI ACCESSORI

a) stanza da bagno - wc

Almeno una stanza da bagno deve avere una superficie sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal

REGOLAMENTO EDILIZIO

D.M. 5/7/75 (superficie minima consigliata mq. 4,50), con una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/8 e comunque non inferiore a mq. 0,6 direttamente comunicante con l'esterno.

La ventilazione forzata deve consentire un adeguato ricambio dell'aria. Per il corretto dimensionamento della portata d'aria si rimanda all'allegata tabella del successivo punto 4.2, tratta dalla norma ASHRAE 62-1989.

Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno 1 ricambio d'aria per ogni utilizzo.

Per garantire una maggiore funzionalità dell'aspirazione è richiesta la presenza di un'apertura per l'immissione compensativa di aria, anche mediante canna di ventilazione. Detta apertura va posizionata nella parte bassa del locale, meglio se contrapposta rispetto all'aspirazione.

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

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

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

Per i secondi servizi igienici sono accettabili dimensioni inferiori purché il lato minore non sia inferiore a m. 0,90.

Ai wc si applicano gli stessi requisiti delle stanze da bagno con eccezione per le superfici minime e per l'aero-illuminazione naturale.

b) vani scala

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

Per le altre scale la larghezza minima è di m. 0,80.

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

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

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

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

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

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

c) autorimesse

Se le autorimesse hanno una capacità di ricovero non superiore a 9 autoveicoli, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

⊙ Altezza non inferiore a m. 2;

⊙ Aerazione naturale complessiva (permanente + apribile) di superficie non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento);

⊙ Assenza di impianti a fiamma libera o comunque utilizzando sostanze infiammabili;

⊙ Non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono essere di norma aerati con aperture finestrata o mediante canne di ventilazione;

⊙ L'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico.

Nota:

REGOLAMENTO EDILIZIO

Per autorimesse con capacità di ricovero superiore, si ricorda la competenza del Comando Prov. dei Vigili del Fuoco.

d) altri locali

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

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

Per ripostigli e cantine sono ammesse anche altezze inferiori, mentre i requisiti di ventilazione saranno valutati caso per caso.

e) ringhiere e parapetti

Le protezioni di infissi esterni, balconi, terrazze, scale, ecc. devono avere una altezza minima di m. 1. Nelle finestre a tutta altezza è opportuno che i parapetti, ai piani superiori al primo, abbiano un'altezza minima di m. 1,0.

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

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

Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo superiore a 1 m.; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso l'effettiva entità del rischio.

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

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

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) in relazione alla loro collocazione e all'utilizzo dell'area (aree di gioco, presenza di animali pericolosi, ecc.).

Sono da evitare recinzioni con punte aguzze.

1.1.3. LOCALI NEI SOTTOTETTI

Per i locali abitabili con soffitto inclinato deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,40, mentre per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni, l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,20 (L.R. 12/98).

L'altezza utile media va calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto, la cui altezza superi i m. 1,80, per la relativa superficie utile.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale e superfici minime, mentre il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

1.1.4. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

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

Nelle zone sprovviste si dovrà ricorrere ad altre fonti, che dovranno comunque garantire una quantità d'acqua potabile sufficiente (a tal fine sarà necessario, già in sede di rilascio del parere per la Concessione Edilizia, acquisire il parere espresso dal Responsabile del Settore Igiene pubblica circa l'idoneità della fonte di approvvigionamento).

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

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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

1.1.5. SISTEMA FOGNARIO

Si rimanda al "Requisito n° 3"

1.2. EDIFICI ESISTENTI - dimensioni e caratteristiche dei locali ad uso abitativo**1.1.0. DIMENSIONE DEI LOCALI**

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

In caso di cambio di utilizzo dei locali o di ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, qualora non sia possibile soddisfare i requisiti specificati per i locali di nuova costruzione, si tiene conto dello stato di fatto e l'intervento edilizio deve essere complessivamente migliorativo per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari.

1.2.1. LOCALI ABITABILI**altezze:**

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

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

Per gli interventi di recupero di edifici, anche di quelli con precedente diversa destinazione, che non comportano la loro demolizione, l'altezza interna utile delle unità immobiliari non può essere inferiore a quella esistente sempre che l'altezza interna per gli usi abitativi non risulti inferiore a m. 2,40.

Per consentire il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento in particolare ai parametri relativi all'illuminazione diretta e alla ventilazione interna, vanno incrementate possibilmente le superfici minime dei locali in modo che complessivamente siano assicurate condizioni migliori di quelle registrate precedentemente.

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

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

Per i locali con soffitto inclinato il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m. 1,80 nel caso di locali di tipo A, di corridoi e di servizi igienici, e a m. 1,70 per gli altri locali di tipo B.

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

1.2.2. SUPERFICI FINESTRATE

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

Se la quota di finestratura è compresa fra 1/10 e 1/16, qualora ostino motivi tecnici o urbanistici all'incremento della stessa, tenuto conto dell'orientamento dei locali, vanno individuate soluzioni integrative (vetrocemento, sopra luce, tinteggiatura chiara e/o superfici riflettenti, ecc.) per aumentare la diffusione dell'illuminazione naturale, in modo che sia garantito un fattore medio di luce diurna pari al almeno 0,02.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, l'illuminazione dei sottotetti deve essere di norma garantita da superfici aereoilluminanti poste sulle pareti verticali.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Le superfici vetrate (p. es. portefinestre, ecc.) devono essere di sicurezza o protette contro lo sfondamento.

1.2.3. STANZE DA BAGNO

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

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

In caso di cambio di destinazione d'uso, almeno una stanza da bagno deve contenere la dotazione minima prevista dal D.M. 5/7/75.

1.2.4. SISTEMA FOGNARIO

E' ammesso il mantenimento del sistema preesistente, purché non vi siano significative variazioni qualitative e quantitative del reflu da smaltire (per es. un numero maggiore di unità immobiliari), sia garantita una adeguata chiarificazione (vasche settiche tradizionali o tipo Imhoff) e siano eliminati i recapiti finali palesemente in contrasto con le norme contenute al "Requisito n. 3"; che sono causa di inconvenienti igienico-sanitari.

1.3. CASE RURALI ED ANNESSI RUSTICI

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

Per quanto riguarda le distanze fra insediamenti zootecnici ed abitazioni di terzi, valgono le indicazioni contenute nell'allegato "B".

La distanza minima dalle stalle è di m. 25.

Per le concimaie la distanza minima è comunque di m. 25.

Nota:

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

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

1.4. EDIFICI CON VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

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

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

1.5. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DEL TERZIARIO

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

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

1.6. ALTRI EDIFICI

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

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

REQUISITO N° 2 - BENESSERE AMBIENTALE**2.1. UMIDITÀ E ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE DEI LOCALI****2.1.1. PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ**

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

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

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

2.1.2. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI

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

Gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord e pertanto l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est - Ovest non deve essere inferiore a 30°.

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

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

2.1.3. UMIDITÀ RELATIVA

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

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

2.2. QUALITÀ DELL'ARIA**2.2.1. ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE**

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

Per i 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 in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Nota:

Si riportano i titoli esemplificati:

sostanza	valore limite	periodo di osservazione
Formaldeide	100 mcg/mc	30'
NO ₂	150 mcg/mc	24 h
NO ₂	400 mcg/mc	1 h
O ₃	120 mcg/mc	8 h
O ₂	200 mcg/mc	1 h
SO ₂	350 mcg/mc	1 h
Radon	200 Bq/mc	

Aspetti da controllare:

⊙integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;

⊙qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

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

2.2.2. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

Nota:

E' necessario premettere alcune considerazioni per comprendere con esattezza l'ambito di competenza del parere igienico-sanitario.

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

Non risultando previste specifiche competenze per il servizio di Igiene Pubblica, le valutazioni effettuate in sede di parere sugli interventi edilizi sono limitate ai requisiti di ventilazione dei locali, al fine di ottenere un adeguato ricambio, garantendo un corretto afflusso di aria esterna ed un efficace allontanamento di quella viziata, senza però compromettere i requisiti di benessere (termico, qualità dell'aria, ...) per gli occupanti.

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

1. i generatori di calore devono essere collocati in appositi vani tecnici adeguati o all'esterno; quelli installati nei locali abitati possono essere solo di tipo stagno (tipo C secondo la UNI 7129).
2. Negli edifici con più unità immobiliari l'espulsione dei gas combusti all'esterno deve avvenire mediante canna fumaria sfociante sopra il manto del tetto (oltre la zona di reflusso così come indicato dalla UNI 7129) e non a parete.

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

Nota: i servizi igienici privi di doccia o vasca, non sono ovviamente soggetti a detta limitazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

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

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

⊕ non sia adibito a camera da letto, non costituisca parte comune dell'immobile o sia un ambiente con pericolo d'incendio, quali garage, magazzini di materiali combustibili, ecc....

⊕ sia presente una comunicazione permanente con l'esterno di sezione libera totale di almeno cmq. 6 ogni KW di potenzialità termica, con un minimo di cmq. 100

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

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

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

Si fa presente che le predette norme consentono, a determinate condizioni, l'ubicazione di impianti a combustione a fiamma libera, destinati unicamente alla produzione d'acqua calda sanitaria, anche nei locali uso bagno o doccia. Pur nel rispetto delle norme suddette si ritiene utile sconsigliare tale ubicazione, in relazione all'elevata quantità di vapore che si genera durante la doccia o il bagno, che può interferire con la corretta combustione e soprattutto in considerazione del bisogno di comfort termico connesso con le peculiarità di utilizzo. Infatti l'utente sarebbe ragionevolmente indotto ad ostruire la necessaria apertura di ventilazione per migliorare il comfort termico durante l'utilizzo, specialmente nella stagione invernale.

Si ricorda che tale gas, in caso di perdite, tende a stratificarsi nella parte bassa dei locali essendo più pesante dell'aria, e pertanto ne è vietato l'utilizzo e lo stoccaggio in locali con pavimento più basso del suolo o direttamente comunicanti con locali aventi tale caratteristica.

Per maggiori dettagli si rinvia alle specifiche norme tecniche, in particolare le norme UNI-CIG 7129 e 7131.

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

2.2.3. SCARICO DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

nota:

Nel ricordare che sull'argomento la competenza del medico igienista è di fatto marginale (in sostanza si limita a verificare che sia prevista la possibilità di evacuazione dei fumi e che il punto esterno di emissione non possa essere fonte di inconvenienti igienico-sanitari per il vicinato,

REGOLAMENTO EDILIZIO

essendo le caratteristiche costruttive ed il dimensionamento dei manufatti specifiche competenze dei progettisti).

Definizioni:

☉ *canale di fumo*: canalizzazione che collega l'impianto alla canna fumaria

☉ *canna fumaria*: canalizzazione impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari.

☉ *canna di esalazione*: canalizzazione per l'allontanamento di odori, vapori e fumi

☉ *focolare*: parte di un impianto termico nella quale brucia combustibile.

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

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

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

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

2.3. TEMPERATURA INTERNA**2.3.1. TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA**

Gli spazi chiusi devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

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

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

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

Nota:

Per ottenere all'interno di un ambiente una determinata temperatura dell'aria (dato di progetto) occorre fornire all'ambiente stesso una quantità di energia termica pari alla somma dell'energia termica necessaria per riscaldare l'aria di ricambio e di quella trasmessa all'esterno del locale attraverso superfici disperdenti e ponti termici.

Il calcolo del fabbisogno termico dell'ambiente (che viene effettuato considerando il regime termico come stazionario, cioè senza considerare le variazioni giornaliere della temperatura esterna e quelle dell'irraggiamento solare) è riportato nella norma UNI 7357-74/FA 101.

Contemporaneamente alla misura della temperatura dell'aria interna si effettui la misura della temperatura dell'aria esterna.

Per gli scopi della presente verifica, sono da ritenersi significativi valori rilevati in condizioni di temperatura esterna sufficientemente prossime a quella di progetto. Tali condizioni, affinché la prova possa ritenersi valida dovranno comunque verificarsi per almeno 4 ore nell'arco delle 24 ore.

Per quanto riguarda le variazioni nello spazio, sono, da rilevare le temperature in punti particolari quali: punti situati a m. 0.25 dalle chiusure orizzontali e verticali, a m. 1.00 dalle sorgenti di calore, nonché quelli compresi tra 0.1 m. e 1.1 m. dal pavimento.

REGOLAMENTO EDILIZIO

E' compito del tecnico incaricato progettare ed eseguire la verifica in modo tale da ottenere risultati sufficientemente attendibili e congruenti con le prestazioni dell'opera.

Per una completa valutazione di benessere ambientale, si raccomanda di eseguire, contemporaneamente alla presente prova, le misure relative alla velocità dell'aria, alla temperatura media radiante e all'umidità relativa.

2.3.2. TEMPERATURA SUPERFICIALE

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

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

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

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

$O_i < 25$ °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;

$O_i < 28$ °C nei locali di circolazione e di cura personale.

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

2.4. DIFESA DAL RUMORE

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

2.4.1. UBICAZIONE

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

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

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

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

2.4.2. DISTRIBUZIONE

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

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

2.4.3. COSTRUZIONI

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

Nota:

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

zone	pareti interne*	pareti esterne	solette
------	-----------------	----------------	---------

REGOLAMENTO EDILIZIO

		<i>con serramento</i>	<i>senza serramento</i>	
part. Tutela	40	20	30	42
Residenziale	40	27	35	42
Mista	40	30	38	42
Industriale	40	30	40	42

* di separazione tra differenti unità immobiliari

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

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

Nota:

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

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

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

2.5. ILLUMINAZIONE INTERNA

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

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

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

Con riferimento alla destinazione residenziale in nuovi edifici e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principali (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con l'esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegni ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), l'illuminazione naturale deve rispondere alla formula $m \geq 2\%$. Per gli stessi spazi deve sempre essere comunque garantita una superficie finestrata minima pari a 1/8 della superficie di pavimento, (D.M. 5.7.1975 - art. 5), fatto salvo quanto più puntualmente riportato precedentemente.

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

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

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

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

2.6 .ILLUMINAZIONE ESTERNA ED INSEGNE LUMINOSE

L'illuminazione esterna pubblica e privata di strade, piazze, parcheggi, edifici, giardini, ecc. è soggetta alle disposizioni della L.R. 17/09 e alle successive D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, L.R.

REGOLAMENTO EDILIZIO

38/04, L.R. 19/05 che dispongono in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico, è soggetta altresì alle specifiche normative tecniche emesse dall'Ente Nazionale di Unificazione (UNI).

Progetto illuminotecnico

I professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:

- progetto illuminotecnico, presentato contemporaneamente alla documentazione per il ritiro del titolo autorizzativo alla costruzione, che dimostri la conformità alle disposizioni legislative e normative citate, in vigore al momento della presentazione del progetto, con relativa assunzione di responsabilità del progettista;

Il progetto illuminotecnico deve essere corredato dalla seguente documentazione obbligatoria:

- Calcoli illuminotecnici completi di dati fotometrici degli apparecchi impiegati, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, del tipo del formato commerciale "Eulumdat" o analogo verificabile, emesso in regime di sistema di qualità aziendale certificato o rilasciato da ente terzo quale ad esempio l'IMQ. La documentazione deve riportare la dichiarazione dal responsabile tecnico di laboratorio circa la veridicità delle misure. (Allegato xx);

- Istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità alla legge. • Dichiarazione di conformità del progetto alla L.R. 17/09 e succ. integrazioni

A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.R. 17/09. È compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:

- iscritti a ordini e collegi professionali;
- indipendenti professionalmente e intellettualmente da Società produttrici di apparecchi illuminanti, o distributori/venditori di energia;
- avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.R. 17/09 e succ. integrazioni.

L'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.

Sono esclusi dal progetto illuminotecnico gli impianti di modesta entità o temporanei e gli altri impianti per i quali è sufficiente il deposito in comune della dichiarazione di conformità ai requisiti di legge rilasciata dall'impresa installatrice.

Questi sono:

- a) gli impianti di cui all'articolo 9, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f);
- b) gli impianti di rifacimento, ampliamento e manutenzione ordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
- c) le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria, come indicate all'articolo 23 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni e al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modificazioni, e quelle con superfici comunque non superiori a sei metri quadrati, installate con flusso luminoso in ogni caso diretto dall'alto verso il basso, realizzate secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a);
- d) gli apparecchi di illuminazione esterna delle superfici vetrate, in numero non superiore a tre per singola vetrina, installati secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a);
- e) le insegne a illuminazione propria, anche se costituite da tubi fluorescenti nudi;
- f) le installazioni temporanee per l'illuminazione di cantieri comunque realizzate secondo le prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera a) della L.R. 17/09.

REQUISITO N° 3 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICO DEI REFLUI**3.1. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE****3.1.1. ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO**

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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

Aspetti da controllare:

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

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

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

d)

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

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

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

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

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

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

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

Effetti da controllare:

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

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

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

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

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

Il controllo della rispondenza al requisito delle soluzioni tecniche adottate si basa su un'ispezione visiva dettagliata (anche in corso d'opera). In particolare andranno controllate: l'adeguatezza delle caratteristiche di impermeabilità (anche nel tempo) dei materiali utilizzati (sia per il materiale o componente in quanto tale che per i giunti e le sigillature); le modalità di esecuzione e posa in opera, in particolare per quanto riguarda i giunti e le sigillature.

3.1.4. GESTIONE ACQUE METEORICHE

Al fine di permettere una efficace gestione delle acque meteoriche, tutte le pavimentazioni esterne, ad eccezione dell'eventuale marciapiede realizzabile attorno al perimetro del fabbricato per una profondità non superiore ad 1,5 mt, devono essere realizzate con superfici drenanti con un minimo del 60% per ogni tipo di pavimentazione prevista. Devono essere altresì predisposti interventi atti a ritardare temporaneamente il deflusso delle acque meteoriche prima della loro consegna nella rete pubblica.

REQUISITO N° 4 - VARIE**4.1. PREVENZIONE INCENDI**

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

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

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

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

- Ⓞ locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi i ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
- Ⓞ alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

4.2. IMPIANTI DI VENTILAZIONE MECCANICA

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

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

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

Si ricordano alcune definizioni:

⊙ **impianto di aerazione:** impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, senza prevedere la filtrazione dell'aria in ingresso.

⊙ **Impianto di ventilazione:** impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene filtrata in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.

⊙ **Impianto di termoventilazione:** impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di purezza dell'aria.

⊙ **Impianto di condizionamento:** impianto meccanico che prevede l'immissione e l'estrazione di aria in uno spazio confinato, aria che viene trattata, e filtrata, in modo da garantire predeterminate condizioni di temperatura, umidità relativa e purezza dell'aria.

In un ambiente si ha un'aerazione insufficiente quando:

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

Nel caso di finestrata insufficiente (a) e/o collocata in modo inadeguato (b) deve essere previsto un impianto di aerazione, o meglio di ventilazione, dimensionato almeno in base al volume non adeguatamente ventilato dalle aperture finestrate. In ogni caso deve essere posta particolare attenzione alla collocazione delle bocchette di immissione e di ripresa.

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

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

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

ESEMPLIFICAZIONI:

classe di utilizzo	tipologia del locale	massima presenza di persone stimabile pers./100 m ²	Richiesta di aria esterna*		
			m ³ /h/pers.	m ³ /h/m ²	m ³ /h/locale
LAVANDERIE	lavanderia commerciale	10	46.8		
	lavanderia a secco commerciale	30	54.0		
	magazzino, deposito bucato	30	64.8		

REGOLAMENTO EDILIZIO

	lavanderia self-service	20	28.8		
	lavanderia a secco self-service	20	28.8		
RISTORAZIONE BAR	sala da pranzo	70	36.0		
	caffetteria, fast food, ecc.	100	36.0		
	bar, enoteca, birreria, ecc.	100	54.0		
	cucina**	20	28.8		
GARAGES	parcheeggio chiuso			27.0	
AUTORIPARATORI	officine di autoriparazione			27.0	
ALBERGHI HOTEL	camera da letto				54.0
	soggiorno				54.0
	bagno				64.8
	ingresso	30	28.8		
	sala conferenze	50	36.0		
	sala riunioni	120			
	dormitori collettivi	20	28.8		
	sale da gioco (casinò)	120	54.0		
UFFICI	locali ufficio	7	36.0		
	reception (sale d'attesa)	60			
	sala C.E.D.	60	36.0		
	sala conferenze o riunioni	50	36.0		
SPAZI AD USO PUBBLICO	corridoi e disimpegni			0.0	
	toilettes		90		
	camerini e spogliatoi			9	
	stanza fumatori	70	108		
	ascensori			18	
CENTRI COMMERCIALI	piano strada e seminterrato	30		5.4	
	piani superiori	20		3.6	
	magazzini merci	15		2.7	
	spogliatoi			3.6	
	aree collettive (gallerie, ecc.)	20		3.6	
	aree di carico e scarico	10		2.7	
	depositi merci	5		0.9	
	sala fumatori	70	108		
NEGOZI SPECIALISTICI	barbieri	25	28.8		
	parrucchieri	25	46.8		
	saloni di bellezza	20	28.8		
	fioristi	8	28.8		
	abbigliamento			5.4	
	mobili			5.4	
	ferramenta	8	28.8		
	farmacia	8	28.8		
	drogheria	8	28.8		
	vendita tessuti, maglie, ecc.	8	28.8		
	supermarket (alimentari)	8	28.8		
	negozi di animali domestici			18	
	ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE	area spettatori	150	28.8	
sala per competizioni (gioco)		70	46.8		
piste di ghiaccio				9	
piscine (vasca e bordo)				9	
palestre		30	36.0		
sale da ballo, discoteche		100	46.8		
	bowling	70	46.8		
TEATRI CINEMA	biglietteria	60	36		
	ingresso, atrio	150	36		
	auditorio	150	28.8		
	palco, studio	70	28.8		
TRASPORTI	sale di attesa	100	28.8		
	binari, piattaforme di accesso	100	28.8		
	veicoli	150	28.8		
LABORATORI	lavorazione carni	10	28.8		
	studi fotografici	10	28.8		
	camere oscure	10		9	
	laboratori farmaceutici	20	28.8		
	banche (camere di sicurezza)	5	28.8		
	copisterie, stamperie			9	
SCUOLE ISTITUTI	aule	50	28.8		
	laboratori	30	36.0		
	sale addestramento	30	36.0		
	sale di musica	50	28.8		
	biblioteca	20	28.8		
	stanza armadietti personali			9	

REGOLAMENTO EDILIZIO

	corridoi			1.8	
	auditorium, aula magna	150	28.8		
	sala fumatori	70	108		
OSPEDALI CASE DI CURA	stanze di degenza	10	46.8		
	sala medicazioni	20	28.8		
	sala operatoria	20	54.0		
	terapia intensiva	20	28.8		
	sala autoptica			9	
	sala terapia fisica	20	28.8		
ISTITUTI CARCERARI	celle	20	36		
	refettorio	100	28.8		
	stazione di guardia	40	28.8		
ABITAZIONI PRIVATE	soggiorno, camere	0.35 ricambi/ora e non meno di 27 m ³ /h/pers.			
	cucina	180 m ³ /h intermittente, 43 m ³ /h continuo o finestra apribile			
	bagno, w.c.	90 m ³ /h intermittente, 36 m ³ /h continuo o finestra apribile			

*

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

**

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

ALLEGATO “B”

DISTANZE FRA INSEDIAMENTI ZOOTECNICI ED ABITAZIONI DI TERZI (punto 1.3 di All. “A”)

(Definizioni e distanze riportate anche nelle N.T.A., che, qualora difformi, prevalgono quelle più restrittive)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Gli allevamenti zootecnici sono classificabili come Industria Insalubre di I^a classe (voce C/1 dell'elenco allegato al DM 05.09.1994), ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) in quanto possono originare inconvenienti igienico sanitari, anche rilevanti, a causa di odori e insetti molesti, stoccaggio e smaltimento delle deiezioni, rumori, ecc.

Al fine di limitare, per quanto possibile, gli inconvenienti citati si rende necessaria, oltre ad una corretta conduzione dell'attività, l'adozione di limiti di rispetto tra allevamenti ed insediamenti civili, siano essi case sparse, nuclei abitati, zone urbanistiche A, B, C, F nonché insediamenti commerciali od artigianali/industriali.

La Giunta Regionale ha emanato in proposito la D.G.R. 7949 del 22.12.1989 (BUR n° 26 del 10.04.1990): "Determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnico intensivi".

Vengono di seguito riportati alcuni dati salienti del provvedimento.

1. La definizione di INTENSIVO si basa su due criteri: rapporto peso medio allevato/terreno a disposizione e carico assoluto di bestiame;
2. gli allevamenti sono suddivisi in 3 classi in relazione alla loro consistenza numerica;
3. viene introdotta un'ulteriore suddivisione a punteggio in relazione alla tipologia dell'ambiente ed al sistema di stabulazione, al sistema di ventilazione, al sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni adottati;
4. sulla base della classificazione numerica e del punteggio assegnato sono fissate delle distanze minime di rispetto dei nuovi insediamenti zootecnici dai limiti di proprietà, da zone A, B, C e F, da residenze civili concentrate (nuclei ISTAT) da residenze civili sparse;
5. sono ricompresi nel concetto di nuovi insediamenti anche gli ampliamenti degli esistenti volti ad incrementare il numero dei capi allevati;
6. nel caso di nuovi insediamenti civili previsti in prossimità di allevamenti zootecnici esistenti dovranno essere adottate le stesse distanze di rispetto.
7. per gli allevamenti bovini e suini sono introdotte delle unità di misura; rispettivamente:
 - ⊙Unità di Capo Grosso bovino (UCGb), pari a 600 kg;
 - ⊙Unità di Capo Grosso suino (UCGs) pari a 100 kg.

ALLEVAMENTI INTENSIVI AI SENSI DELLA D.G.R. 7949/89

La distanza dell'allevamento o dall'allevamento è determinata in base a classi numeriche e punteggio.

SUDDIVISIONE IN CLASSI

CLASSE 1: allevamento bovino	75 ⊙150	UCGb *
allevamento suino.....	200 ⊙400	UCGs *
CLASSE 2: allevamento bovino.....	150 ⊙1000	UCGb
allevamento suino.....	400 ⊙2500	UCGs
allevamento galline ovaiole.....	> 7500	n° capi *
allevamento polli da carne.....	> 15000	n° capi *
allevamento tacchini.....	> 5000	n° capi *
allevamento conigli.....	> 2500	n° capi *
CLASSE 3: allevamenti con numero di animali superiore a quello della classe 2.		

* sono INTENSIVI se il peso vivo mediamente allevato è > 40 q.li/ha. terreno.

REGOLAMENTO EDILIZIO

DISTANZE PREVISTE DALLA D.G.R. 7949/89 PER GLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Distanze minime dai limiti di proprietà, indipendentemente dal punteggio:

Classe 1: 15 metri

classe 2 30 metri

classe 3 50 metri

Tabella 1: calcolo delle distanze minime da abitazioni distinte per zone o classificazioni d'appartenenza

	zone tipo A B C F			nuclei ISTAT*			case sparse		
<i>classi</i>	1	2	3	1	2	3	1	2	3
<i>punteggio</i>									
0 ☺30	100	200	300	100	200	300	50	100	150
31 ☺60	150	300	500	150	250	400	75	150	200
61 ☺100	200	400	700	200	300	500	100	200	250

* Nucleo ISTAT: residenze civili concentrate (almeno 5 famiglie con case distanti non più di 30 metri).

Nel caso di allevamenti con potenzialità superiore a quella indicata nella tabella precedente, la distanza minima deve essere aumentata di 10 metri per ogni incremento di quintali o numero di capi pari a:

Tabella 2:

	<i>zone A B C F</i>	<i>abitazioni in altre zone</i>
vitelli c. b. - equini	15 q.li	30 q.li
bovini	25 q.li	50 q.li
suini - ovini	15 q.li	30 q.li
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Se le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle ottenibili utilizzando per l'allevamento in questione i parametri della D.G.R. 7949/89 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche e punteggio), si applicheranno le distanze inferiori.

ALLEGATO “C”

CRITERI PER LA VALORIZZAZIONE DELLA VEGETAZIONE

TABELLA A.

REGOLAMENTO EDILIZIO

DIAMETRO DELLA PROIEZIONE DELLA CHIOMA E ALTEZZA TOTALE DELLE PRINCIPALI SPECIE ARBOREE GIUNTE A MATURITÀ

a) Alberi con chioma di diametro superiore a 2 m e/o altezza superiore a 3 m:

		Ø tronco in cm
<i>Acer japonicum</i> Thunb.	acero laciniato	10
<i>Acer palmatum</i> Thunb.	acero giapponese	10
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	biancospino	15
<i>Cornus mas</i> L.	corniolo	15

b) Alberi con chioma di diametro superiore a 4 m e/o altezza superiore a 8 m:

		Ø tronco in cm.
<i>Catalpa bignonioides</i> Walt.	catalpa comune	30
<i>Cercis siliquastrum</i> L.	albero di Giuda	30
<i>Fraxinus ornus</i> L.	orniello	20
<i>Ilex aquifolium</i> L.	agrifoglio	15
<i>Maclura pomifera</i> (Rafin.) C.K. Schneid.	maclura	25
<i>x Magnolia soulangeana</i> Soul.-Bod.	magnolia	15
<i>Malus domestica</i> Borkh.	melo comune	15
<i>Malus floribunda</i> Van Houtte	melo ornamentale	15
<i>Qstrya carpinifolia</i> Scop.	carpino nero	15
<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.	mirabolano	15

c) Alberi con chioma di diametro superiore a 6 m e/o altezza superiore a 10 m:

		Ø tronco in cm
<i>Acer campestre</i> L.	acero campestre	15
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner	ontano nero	10
<i>Carpinus betulus</i> L.	carpino bianco	15
<i>Magnolia grandiflora</i> L.	magnolia sempreverde	20
<i>Prunus avium</i> L.	ciliegio	15
<i>Salix alba</i> L.	salice bianco	20
<i>Salix fragilis</i> L.	salice fragile	20
<i>Tilia cordata</i> Miller	tiglio selvatico	25

d) Alberi con chioma di diametro superiore a 8 m e/o altezza superiore a 15 m:

		Ø tronco in cm
<i>X Aesculus carnea</i> Hayne	ippocastano rosa	60
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	frassino maggiore	50
<i>Ginkgo biloba</i> L.	ginkgo	60
<i>Junghans nigra</i> L.	noce nero	50
<i>Junghans regia</i> L.	noce	40
<i>Liquidambar styraciflua</i> L.	liquidambar	40
<i>Populus alba</i> L.	pioppo bianco	60
<i>Taxodium distichum</i> (L.) Richard	cipresso calvo	50
<i>Taxus baccata</i> L.	tasso	30
<i>x Tilia vulgaris</i> Hayne	tiglio ibrido	40
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	tiglio comune	50
<i>Tilia tomentosa</i> Moench	tiglio tomentosa	50

e) Alberi con chioma di diametro superiore a 10 m e/o altezza superiore a 20 m:

		Ø tronco in cm
<i>Acer platanoides</i> L.	acero riccio	30

REGOLAMENTO EDILIZIO

<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	acero di monte	30
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	ippocastano	30
<i>Cedrus libani</i> A. Rich. ssp. <i>Atlantica</i> (Endi.) Bartand et Trabut	cedro dell'Atlante	40
<i>Cedrus deodara</i> (D. Don) G. Don	cedro dell'Himalaia	40
<i>Cedrus Libani</i> A. Rich.	cedro del Libano	30
<i>Celtis australis</i> L.	bagolaro	20
<i>Celtis occidentalis</i> L.	bagolaro	26
<i>Fagus sylvatica</i> L.	faggio	30
<i>Liriodendron tulipifera</i> L.	liriodendro	20
<i>Platanus</i> L. sp. pl.	Platano	40
<i>Quercus robur</i> L.	farnia	40
<i>Sophora japonica</i> L.	sofora del Giappone	40
<i>Sophora japonica</i> L. v. <i>pendula</i> Loudon	sofora pendula	20

Ø Misura del diametro del tronco, rilevata a un metro di altezza, oltre la quale è opportuno condizionare l'abbattimento della pianta a richiesta di autorizzazione.

TABELLA B.
CLASSIFICAZIONE DELLE SPECIE VEGETALI IN FUNZIONE DELLA CAPACITÀ DI TOLLERARE L'INQUINAMENTO

1) Piante poco sensibili all'anidride solforosa (SO₂):

REGOLAMENTO EDILIZIO

<i>Buxus sempervirens</i> L.	bosso
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	ligustro
<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka)	rovere
2) Piante poco sensibili al fluoro:	
<i>Acer campestre</i> L.	oppio
<i>Acer platanoides</i> L.	acero riccio
<i>Evonymus europaeus</i> L.	fusaggine
<i>Quercus robur</i> L.	farnia
<i>Sambucus nigra</i> L.	sambuco
3) Piante poco sensibili all'ossido di azoto:	
<i>Carpinus betulus</i> L.	carpino
bianco	
<i>Fagus sylvatica</i> L.	faggio
<i>Fagus sylvatica</i> L. f. <i>purpurea</i> (Airon) Schneid.	faggio rosso
<i>Ginkgo biloba</i> L.	ginkgo
<i>Sambucus nigra</i> L.	sambuco
<i>Quercus robur</i> L.	farnia
<i>Taxus baccata</i> L.	tasso
4) Piante che possono ridurre il rumore:	
Riduzione da 4 a 6 Db	
<i>Cornus sanguinea</i> L.	sanguinella
<i>Cornus mas</i> L.	corniolo
<i>Sambucus nigra</i> L.	sambuco
x <i>Populus canescens</i> (Airon) Sm.	pioppo
gatterino	
<i>Corylus avellana</i> L.	nocciolo
<i>Tilia cordata</i> Miller	tiglio
Riduzione da 6 a 8 dB	
<i>Carpinus betulus</i> L.	carpino
bianco	
<i>Fagus sylvatica</i> L.	faggio
<i>Ilex aquifolium</i> L.	agrifoglio
<i>Quercus robur</i> L.	farnia
Riduzione da 8 a 10 dB	
<i>Viburnum lantana</i> L.	lantana
<i>Viburnum rhytidophyllum</i> Hemsl.	viburno
esotico	
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	tiglio

Art. 57 – ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari

1. Il presente regolamento viene istituito per disciplinare l'installazione degli apparati di ricezione televisiva e satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici.
2. Le norme contenute nel presente regolamento si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del territorio comunale e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, a giudizio del Settore Edilizia Privata, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Settore Edilizia Privata le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia.
5. Per gli edifici ubicati nella zona "A" del centro storico, come perimetrato negli strumenti urbanistici ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.
6. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
7. Il presente regolamento non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante.
8. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro.
9. Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.
10. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
11. Nel caso di installazione già esistenti di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, le stesse devono essere adeguate entro 2 anni dall'avvenuta comunicazione da parte dell'ufficio, che contesti la regolarità dell'installazione stessa.
12. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne televisive e paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.
13. Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate al Settore Edilizia Privata il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.

- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione

- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata.

La decorrenza di detto termine si deve intendere di 60 giorni nel caso di parere obbligatorio della Commissione Edilizia, comunque l'autorizzazione si intenderà rilasciata quando sia decorso senza osservazioni, dinieghi o richieste di integrazioni il termine dei 30 giorni sopra indicato.

Il Settore Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti il Settore Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

14. I proprietari di antenne paraboliche, entro 18 mesi dalla data di approvazione del regolamento, devono provvedere a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'amministrazione.

La mancata comunicazione è sanzionata con un ammenda fino a 100 Euro.

15. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

Regolamento per l'installazione, di apparecchiature tecnologiche quali condizionatori e pannelli solari

1. Le norme contenute nel presente regolamento si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

I condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocati possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con il Settore Edilizia Privata le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia.

4. Per gli edifici ubicati nella zona "A" del centro storico, come perimetrato negli strumenti urbanistici ed in salvaguardia ed in tutti i casi di valori ambientali elevati, il parere dovrà essere acquisito preventivamente all'installazione.

5. I pannelli solari potranno essere collocati sulle coperture e/o nei cortili in posizioni tali da garantire la funzionalità; deve comunque essere garantito l'armonico inserimento nel contesto architettonico e/o ambientale. Nell'ambito del Centro Storico i pannelli solari termici posti sulle coperture si intendono assimilati ai velari di falda. In alternativa possono essere collocati nelle aree scoperte, di preferenza in prossimità dei muri di cinta o

REGOLAMENTO EDILIZIO

addossati alle pareti degli edifici perimetrali presenti di minore valore culturale; devono comunque integrarsi armonicamente con le sistemazioni esterne.

6. Le nuove installazioni dovranno essere comunicate al Settore Edilizia Privata il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc.

- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione

- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata.

La decorrenza di detto termine si deve intendere di 60 giorni, nel caso di parere obbligatorio della Commissione Edilizia, comunque l'autorizzazione si intenderà rilasciata quando sia decorso senza osservazioni, dinieghi o richieste di integrazioni il termine di 30 giorni sopra indicato.

Il Settore Edilizia Privata potrà effettuare dei controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti il Settore Edilizia Privata ordinerà l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme o al progetto depositato entro 60 giorni dalla data di rilevazione dell'infrazione, che si intende ordinata nel momento stesso in cui l'irregolarità è rilevata.

7. In caso di accertata violazione alle presenti norme sarà comminata la sanzione amministrativa di 100 Euro per ogni unità immobiliare servita dalla suddetta installazione. La sanzione pecuniaria è reiterabile, in caso di recidiva la sanzione amministrativa viene raddoppiata.

Installazione pannelli fotovoltaici.

1. Negli interventi di nuova costruzione è obbligatorio prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici, in misura tale da garantire una produzione di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 0,2 kw.

Utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica.

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

REGOLAMENTO EDILIZIO

|

-