



Città di Alassio

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TESTO APPROVATO DAL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
GIUNTA REGIONALE N. 211 DEL 20/11/2003

TITOLO I. LA COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 1 - COMPOSIZIONE E DURATA

1 - La Commissione Edilizia è costituita con provvedimento della Giunta Comunale ed è composta:

MEMBRI DI DIRITTO:

- 1) dal Sindaco o da suo delegato che la convoca e la presiede;
- 2) dal Dirigente del Settore Tecnico o, in caso di assenza o impedimento, dal funzionario che in base all'ordinamento interno ne esercita le funzioni vicarie che svolge la funzione di vice - presidente;
- 3) dal Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata che in base all'ordinamento interno sia Titolare di posizione organizzativa;
- 4) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

MEMBRI DI NOMINA:

5) da otto membri **iscritti ad un ordine o collegio professionale** esterni nominati dalla Giunta di cui almeno:

- a) un ingegnere iscritto all'ordine professionale;
 - b) un architetto iscritto all'ordine professionale;
 - c) un geometra iscritto al collegio professionale;
 - d) un geologo iscritto all'ordine professionale;
 - e) un avvocato esperto nelle discipline giuridico-amministrative;
- 5) da due esperti in materia di bellezze naturali scelti nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'articolo 3 della L.R. 21 agosto 1991 n.20 laddove la Commissione Edilizia operi nella sua composizione integrata.
- 6) Assiste alla Seduta il Responsabile del procedimento in qualità di relatore senza diritto di voto.

2 - Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente comunale all'uopo designato dal Dirigente del Settore Tecnico competente.

3 - La Commissione Edilizia viene rinnovata entro trenta giorni dalla entrata in vigore del presente regolamento e successivamente ogni due anni ovvero ad ogni rinnovo del Consiglio Comunale. I suoi componenti possono essere rieletti una sola volta con divieto in tal caso di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del territorio comunale durante l'esercizio del secondo mandato.

4 - Quando si verificano le dimissioni contemporanee di almeno tre membri elettivi si procederà al rinnovo della intera Commissione. La Giunta Comunale dichiarerà decaduti e sostituirà quei Commissari eletti che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive o a più della metà delle sedute nell'arco di un anno.

5 - Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legge 16 maggio 1994 n.293 convertito in Legge 15 luglio 1994 n.444 recante disciplina della proroga degli organi amministrativi od eventuali diverse disposizioni vigenti in materia.

6 - I membri della Commissione Edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 2 - FUNZIONAMENTO

1 - La Commissione Edilizia è convocata almeno due volte al mese e, comunque, quando il Presidente lo ritenga necessario.

2 - L'avviso di convocazione della Commissione, contenente l'ordine del giorno, deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione.

3 - Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti **dei quali almeno uno ingegnere o architetto o geometra**; è, comunque, necessaria la presenza del Presidente o del Vice-presidente, non viene computato ai fini del numero legale il Comandante VV.FF. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

4 - Dei provvedimenti della Commissione Edilizia deve essere redatto e conservato apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da due partecipanti alla determinazione di ciascun provvedimento.

5 - I membri della Commissione edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano, o che riguardino Studi Associati o Società di Ingegneria di cui i membri fanno parte o, in quanto titolari di diritti ed interessi propri o di parenti ed affini fino al quarto grado, direttamente od indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione; di tale astensione deve obbligatoriamente risultare memoria nel verbale della seduta.

6 - I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati se contrari, in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina, con particolare riguardo a quella paesistica e alla coerenza architettonica dello stesso rispetto al contesto in cui si inserisce.

7 - La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.

8 - Il Presidente della Commissione Edilizia, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari delle Amministrazioni Statali, Regionale, Comunale o esperti di discipline specifiche.

9 - Il responsabile dell'istruttoria formula per iscritto una relazione relativa alla pratica a lui affidata prima della riunione della Commissione Edilizia.

ARTICOLO 3 - COMPETENZE

1 - La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- a) tutte le opere soggette a permesso di costruire;
- b) provvedimenti di annullamento di permessi di costruire;
- c) **dinioghi di sanatorie e condoni.**

2 - La Commissione Edilizia può essere, altresì sentita, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica.

3 - La Commissione Edilizia può essere sentita anche in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio o le pratiche di condono edilizio.

4 - Non sono soggette all'esame della Commissione Edilizia i rinnovi, le volture e le proroghe, le varianti ai permessi di costruire già rilasciate che sono assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività.

ARTICOLO 4 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1 - La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'articolo 3 della legge regionale 21 agosto 1991 n.20, quando ricorrano le fattispecie indicate all'art.5 del presente Regolamento.

2 - I lavori della Commissione Edilizia Integrata si svolgono in autonoma seduta rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.

3 - Il funzionamento della Commissione Edilizia Integrata è disciplinato dall'art.4 della legge regionale 21/08/1991 n.20 e sue modifiche e integrazioni.

4 - Quando i pareri della Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.

5 - Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma 4 del presente articolo e ci si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, occorre allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 159 D.Lgs. 29.10.1999 n.490 anche copia del verbale della commissione edilizia integrata.

ARTICOLO 5 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia, come sopra integrata, esprime il proprio parere in merito a:

- a) opere soggette a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nonché ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, che interessi le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla D.Lgs. 29.10.1999 n.490;
- b) rilascio dell'autorizzazione paesistica prevista dall'art.151 D.Lgs. 29.10.1999 n.490, nei casi in cui ricorra la competenza comunale in merito;
- c) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987 n.24 e progetti urbanistici operativi (PUO) a norma della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n.36;
- d) opere che riguardino immobili o zone di interesse storico o di particolare pregio ambientale, ancorchè non assoggettati a vincoli specifici, qualora se ne ravveda l'opportunità da parte del competente Settore del Comune;
- e) pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex D.Lgs. 29.10.1999 n.490.

TITOLO II. TITOLI EDILIZI

ARTICOLO 1 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nel presente titolo vengono definite le modalità di presentazione delle richieste dei titoli abilitativi, la documentazione e gli elaborati da allegare, fermo restando che l'Amministrazione comunale potrà, laddove necessario a fronte dell'entità e della complessità dell'intervento progettato, richiedere ulteriore e/o differente documentazione.
2. Qualora la modesta entità dell'intervento progettato lo consenta, sarà ammessa una documentazione ridotta purchè sufficiente alla esauriente rappresentazione dell'opera edilizia.
3. In caso di contrasto nel progetto tra rappresentazione grafica e quote numeriche prevalgono queste ultime.

ARTICOLO 2 – PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

1. Nei casi di realizzazione di opere soggette a permesso di costruire, ai sensi delle vigenti normative, deve essere presentata:
 - a) istanza, indirizzata al Comune, sottoscritta dall'interessato (proprietario od altro soggetto avente titolo) con indicati:
 - i) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del proprietario degli immobili o di chi ha titolo;
 - ii) dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'immobile oggetto di intervento;
 - iii) descrizione sommaria delle opere;
 - iv) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
 - v) generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all'albo o collegio professionale del progettista;
 - vi) eventuale richiesta di rateizzazione degli oneri concessori (tale richiesta potrà essere formulata anche successivamente, e comunque nel corso della fase istruttoria)
2. Ogni variazione concernente i soggetti indicati nell'istanza deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.
3. Nel caso di **realizzazione di nuove costruzioni** deve essere prodotta, in allegato all'istanza, la seguente documentazione in quattro copie:
 - a) relazione tecnico illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alla loro conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie, con indicazione dei vincoli gravanti sulla zona interessata e le modalità di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento delle acque bianche e nere a norma di legge e di allaccio ai pubblici servizi; nella relazione devono essere specificati caratteristiche tipologiche e strutturali, materiali, cromatismi;
 - b) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000, con inserimento sullo stesso dell'opera in progetto;

- c) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali con localizzazione dell'area oggetto dell'intervento;
- d) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
- e) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziati i limiti di proprietà;
- f) documentazione fotografica dello stato dei luoghi, con planimetria riportante indicati i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie ;
- g) schema del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacciamenti;
- h) planimetria generale dalle località in scala 1:2000, aggiornata ed estesa per un raggio di 200 m a partire dall'opera progettata, comprendente:
 - i) l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte e scoperte;
 - ii) l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
 - iii) orientamento geografico;
 - iv) la denominazione dei luoghi;
 - v) gli estremi catastali degli immobili interessati e di quelli confinanti;
 - vi) l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;
- i) rilievo dell'area interessata, per una estensione sufficientemente vasta in relazione all'intervento, in scala 1:200, recante le quote del terreno e le distanze riferite ad un caposaldo certo, e con rappresentati i confini di proprietà, i riferimenti agli accessi ed alla viabilità pubblica e privata, e l'indicazione della presenza di eventuali acque pubbliche, di alberature esistenti, di funivie, elettrodotti, ed ogni altro elemento significativo;
- j) planimetria di progetto dalla quale risultino chiaramente l'esatto posizionamento piano altimetrico dell'opera riferito al medesimo caposaldo di cui alla precedente lettera i), le sistemazioni esterne, le quote del terreno sistemato in scala minima 1:200 e l'indicazione delle connessioni con la viabilità e delle distanze dai corsi d'acqua, se trattasi di acque pubbliche, dai fabbricati, dai confini, dalle strade, da eventuali funivie, elettrodotti, e da ogni altro elemento significativo; dovranno inoltre essere indicate le coordinate di uno degli spigoli del manufatto di progetto utilizzando il sistema Gauss Boaga, riportato negli appositi reticoli delle cornici della carta tecnica regionale ;
- k) sovrapposizione quotata tra rilievo e planimetria di progetto in scala minima 1:200;
- l) sezioni del terreno quotate di stato attuale, progetto e raffronto con evidenziate le variazioni altimetriche in scala minima 1:200;
- m) piante di tutti i piani e della copertura con l'indicazione delle destinazioni di ogni singolo vano, e la relativa superficie con riferimento anche alla superficie finestrata, sezioni e prospetti quotati delle opere in scala 1:100, con indicati i riferimenti altimetrici rapportati al caposaldo di riferimento indicato nel rilievo; sulle piante devono essere indicati le superfici dei vari locali, le misure delle bucaure esterne ed interne indicate sul relativo asse e le superficie finestrate con relativo rapporto di illuminazione ; eventuali particolari architettonici o di opere d'arte e manufatti dovranno essere sviluppati in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati e cromatismi;

- n) viste assonometriche e/o prospettiche e/o montaggi fotografici o computerizzati atti a dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto ;
- o) elaborati grafici relativi alle urbanizzazioni ed alla viabilità esistenti o da realizzare;
- p) **relazione geologica di fattibilità, a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, nella quale siano sviluppati i seguenti elementi:**
- **indagini geologiche, finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, idrologici, idrogeologici e geologico-tecnici del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento;**
 - **valutazioni sulla fattibilità dell'intervento definendo se, in ragione della specificità delle zone e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici dello strumento urbanistico generale, dagli studi conoscitivi per la formazione dei Piani di Bacino o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto;**
 - **nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo soprarichiamato in ragione della complessità delle problematiche geologiche della zona e/o delle dimensioni, del tipo, dell'importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un "programma delle prospezioni geognostiche", conforme al punto B4 del D.M. 11/3/1988, atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva;**
 - **interventi in zone urbanizzate, tra le relazioni di corredo al progetto dovrà essere incluso uno studio finalizzato alla verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori) sul comportamento statico o sulla funzionalità dei manufatti adiacenti; in caso positivo dovrà essere certificata la compatibilità delle nuove opere con limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti;**
- q) ove occorra, Studio Organico di insieme ,composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico;
- r) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia;
- s) computo dei volumi e/o delle superfici del manufatto in riferimento al tipo di definizione parametrica adottata dallo Strumento Urbanistico Generale e relativi schemi grafici con dimostrazione della rispondenza quantitativa in rapporto ad eventuali aree da asservire ed ai relativi indici di edificabilità;
- t) planimetria, redatta su mappa catastale, delle eventuali aree da asservire con riferimento alle zone definite dallo strumento urbanistico vigente in cui l'intervento ricade e relativa superficie catastale attestante la superficie di ogni mappale;
- u) computo, con relativi schemi grafici, della superficie di riferimento come definita dalla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, ai fini dell'applicazione

del contributo di permesso di costruire, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista ;

- v) eventuale tavola grafica dimostrativa del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti, completa dei relativi calcoli;
- w) dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
- x) ove occorra, documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della legislazione nazionale e regionale;
- y) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16 febbraio 1982 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4. nel caso **di realizzazione di strade** il progetto relativo dovrà essere completo dei seguenti elaborati in quattro copie:

- a) rilievo quotato dell'area interessata dal progetto;
- b) planimetria con posizionamento del tracciato stradale sovrapposto al rilievo con quote del terreno e di progetto, con indicate le sezioni;
- c) planimetria quotata di progetto contenente tutti gli elementi delle curve, le pendenze, la localizzazione delle sezioni, le indicazioni d'opere di sostegno suddivise per tipo, tracciato delle canalizzazioni, innesti con la viabilità esistente, sistema di deflusso e smaltimento delle acque meteoriche ed ogni altro elemento significativo;
- d) sezioni stradali;
- e) particolari costruttivi;
- f) indagine geologica e relazione geotecnica in conformità alla vigente legislazione in materia, riferita alla verifica della fattibilità dell'opera;
- g) ove occorra, Studio Organico di insieme ,composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico;
- h) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia.

5. Nel caso di **interventi su edifici esistenti** dovrà essere prodotta, in allegato all'istanza, la seguente documentazione tecnica in quattro copie:

- a) relazione tecnico illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alla loro conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, ed alle modalità di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento delle acque bianche e nere a norma di legge e di allaccio ai pubblici servizi ; dovranno essere specificati i vincoli gravanti sulla zona interessata e/o sugli edifici oggetto di intervento; con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni anche in sanatoria, oppure producendo atti notori o dichiarazioni sostitutive o idonea documentazione dimostrativa;
- b) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
- c) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000, con localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- d) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali con localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziati i limiti di proprietà;
- f) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dell'edificio, con planimetria riportante indicati i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie;
- g) schema del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacciamenti;
- h) planimetria in scala 1:200 o 1:500 con la localizzazione dell'edificio oggetto dell'intervento;
- i) planimetrie catastali in scala 1 :200 di tutte le unità immobiliari;
- j) rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, sezioni e prospetti opportunamente quotati e con indicati i riferimenti altimetrici rapportati ad un caposaldo certo, le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani ed il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;
- k) progetto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con indicati i riferimenti altimetrici rapportati al caposaldo di riferimento indicato nel rilievo, con indicate le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici con riferimento anche alla superficie finestrata, le misure delle bucaure esterne ed interne indicate sull'asse, il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;
- l) raffronto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti con la rappresentazione in colore giallo delle demolizioni ed in colore rosso delle nuove opere, nonché in tratteggio alternato in giallo e rosso per le parti di cui si prevede la demolizione e successiva ricostruzione ;
- m) computo dei volumi e/o delle superfici del manufatto in riferimento al tipo di definizione parametrica adottata dallo Strumento Urbanistico Generale e relativi schemi grafici con dimostrazione della rispondenza quantitativa in rapporto ad eventuali aree da asservire ed ai relativi indici di edificabilità ;
- n) planimetria, redatta su mappa catastale, delle eventuali aree da asservire con riferimento alle zone definite dallo strumento urbanistico vigente in cui l'intervento ricade e relativa superficie catastale attestante la superficie di ogni mappale;
- o) computo, con relativi schemi grafici, della superficie di riferimento come definita dalla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, ai fini dell'applicazione del contributo di permesso di costruire, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista;
- p) eventuale tavola grafica dimostrativa del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti, completa dei relativi calcoli ;
- q) dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
- r) indagine geologica **di fattibilità, come definita alla lett. p) del comma 3;**

- s) nel caso in cui l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti, nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 10%, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico ai sensi della vigente normativa e dichiarazione di rispondenza sottoscritta dal progettista;
 - t) ove occorra, Studio Organico di insieme ,composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico;
 - u) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia;
 - v) ove occorra, documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della legislazione nazionale e regionale;
 - w) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16 febbraio 1982 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
6. Nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti prevedano interventi edilizi convenzionati dovrà essere presentato uno schema di convenzione.
7. Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento deve essere quotata nella sue principali dimensioni, quali:
- a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
 - b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
 - c) spessore dei muri;
 - d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
 - e) spessore dei solai;
 - f) altezza del fabbricato.
8. Dovrà essere allegato elenco, in duplice copia, della documentazione prodotta, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.
9. Tutta la documentazione deve essere raccolta in un fascicolo formato UNI A4 ed inoltre:
- a) le pagine delle relazioni dovranno essere numerate secondo il seguente schema: "numero di pagina/numero totale delle pagine che compongono il fascicolo";
 - b) le fotografie vanno montate su cartoncino formato A4 e stampate a colori su formato di almeno 15 x 20 cm o 13 x 18 cm;
 - c) le tavole grafiche [esclusivamente in formato A4 (210 x 297 mm), A3 (297 x 420 mm), A2 (420 x 594 mm), A1 (594 x 841 mm) e A0 (841 x 1189 mm)] dovranno riportare opportuno cartiglio posto in basso a destra della tavola con indicato :
 - i) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, titolarità e firma del richiedente ;
 - ii) oggetto dell'intervento ;
 - iii) specifica se si tratta di progetto ex-novo o di variante ;
 - iv) localizzazione dell'intervento ;
 - v) oggetto della tavola e data;

- vi) scala ;
- vii) numero della tavola secondo il seguente schema : “numero della tavola / numero totale delle tavole che compongono il progetto”;
- viii) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, numero di iscrizione all’albo o collegio professionale e firma del progettista.

ARTICOLO 3 - ADEMPIMENTI *FUNZIONALI* AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il rilascio, ai sensi della vigente legislazione, del permesso di costruire deve essere preceduto dall’acquisizione degli atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, per il cui ottenimento deve essere convocata una Conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della L. 7 agosto 1990 n. 24 (laddove tali atti non siano stati prodotti dal richiedente), eccetto i pareri dell’ASL e dei Vigili del Fuoco, ove necessari, che vengono acquisiti direttamente dal competente Ufficio comunale se non già allegati dal richiedente.
2. Nel novero degli atti di cui al comma 1 rientrano, a titolo esemplificativo:
 - le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincoli per scopi idrogeologici (L.R. 22 gennaio 1999 n. 4)
 - i nulla-osta per gli interventi ricadenti all’interno dei parchi (L.R. 22 febbraio 1995 n. 12 e s.m.i.)
 - gli atti di assenso previsti per gli interventi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall’Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell’art. 25 del D.Lgs. 490/1999 (per gli immobili vincolati ex art. 151 D.Lgs 490/1999 v. L.R. 21 agosto 1991 n. 20 e s.m.i.)
 - la positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale (L.R. 30 dicembre 1998 n. 38 e Norme Tecniche approvate con DGR. N. 752 del 12.07.2002).
3. Il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, deve provvedere ai seguenti adempimenti e/o produrre la seguente documentazione, qualora a ciò non abbia ottemperato all’atto dell’istanza del permesso:
 - a) modello ISTAT concernente la rilevazione statistica dell’attività edilizia debitamente compilato;
 - b) **presentazione della Relazione Geotecnica sulle indagini con i contenuti prescritti dal D.M. 11/3/1988 e congruenti con la relazione geologica prodotta in sede di richiesta del permesso di costruire; tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge. Nella relazione geotecnica sulle indagini dovranno essere sviluppati i seguenti elementi:**
 - conferma, completamento o eventuale rettifica delle diagnosi geologiche e delle indicazioni generali fornite in sede di richiesta del permesso di costruire con la relazione geologica di fattibilità;
 - caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale; tale caratterizzazione dovrà essere estesa ad un adeguato intorno

in ragione delle peculiarità geologiche del sito e dell'incidenza dell'intervento, al fine di fornire al progettista delle strutture gli elementi per la successiva e distinta progettazione esecutiva delle fondazioni, delle strutture portanti o di sostegno e delle eventuali opere di regimazione delle acque connesse all'intervento da realizzare.

Qualora in fase esecutiva emergano problemi geologici non previsti in fase progettuale, che richiedano soluzioni tecniche diverse da quelle previste, dovrà essere presentata una relazione geotecnica in corso d'opera, che illustri quanto emerso e le nuove soluzioni adottate;

- c) deposito progetto dell'impianto termico, corredato da relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni normative e successive modifiche e integrazioni; copia della documentazione suddetta, munita del timbro di avvenuto deposito al Comune, dovrà essere conservata in cantiere;
- d) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinato a norma della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fideiussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione;
- e) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrativa delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lett. e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;
- f) in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico - estimativo, nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della eventuale legge regionale 7 aprile 1995 n. 25;
- g) richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di permesso di costruire afferente al costo di costruzione ai sensi art.17 d.p.r.n.380/2001;
- h) in caso di nuove costruzioni atto di asservimento dei terreni a favore del Comune a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto di Mappa del Nuovo Catasto Terreni, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari;
- i) eventuali atti di vincolo, pertinenza e/o di destinazione d'uso.

ARTICOLO 4 - VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Validità e caratteristiche del permesso di costruire sono stabilite dall'art. 15 d.p.r.n.380/2001 che qui integralmente si richiama.
2. L'avvenuta sottoscrizione del permesso di costruire viene comunicata all'interessato.
3. Il **termine per l'inizio dei lavori** è di un anno dalla data di notifica del titolo abilitativo. Il ritiro del titolo avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione.
4. Il **termine di ultimazione dei lavori** è di tre anni dalla data di inizio **dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, secondo quanto stabilito nel suddetto art. 15.**
5. La **decadenza del permesso di costruire** si verifica nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio dei lavori entro i termini di cui al precedente comma 3 ;
 - b) non avvenuta ultimazione dei lavori nei tre anni successivi all'inizio.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse; l'atto abilitativo conserva comunque la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio o nel diverso termine stabilito nel permesso di costruire.
7. Nel caso in cui i lavori non siano iniziati e/o ultimati nei termini sopra indicati, l'esecuzione delle opere è subordinato all'acquisizione da parte del titolare di opportuno atto di rinnovo.

ARTICOLO 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1 - Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio del permesso di costruire la mera denuncia di inizio attività l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia, quanto segue:

- a) la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- b) le generalità, la firma, il codice fiscale e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
- c) le generalità, la firma, il codice fiscale, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- d) una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio comunale vigente, **ai piani territoriali di livello sovracomunale, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere; tale relazione dovrà essere integrata da una valutazione, a firma del progettista incaricato, che l'intervento oggetto di DIA, in relazione alle opere da esso previste e alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade, non comporti la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche o geotecniche ai sensi del D.M. 11 marzo 1988. Laddove tali indagini siano necessarie le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori. Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge.**
- e) certificato catastale della proprietà rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni o atto notarile;

f) elementi progettuali costituiti, ove necessario, da:

- documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
- planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
- prospetti in scala 1:100;
- sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
- tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
- documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n.46 e relativa normativa di attuazione.

2- Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
- b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c) spessore dei muri;
- d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quella massima, media e minima;
- e) spessore dei solai;
- f) altezza del fabbricato.

3 - Il progettista abilitato o **tecnico abilitato**, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

4 - Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata denuncia di inizio attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione in materia.

5 – Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia eseguibili mediante DIA ai sensi della vigente legislazione, la denuncia dovrà essere altresì corredata dall'ulteriore documentazione progettuale prescritta per le opere soggette a permesso di costruire all'art. 2 del presente Titolo, salvo che la stessa non sia già contenuta o desumibile da progetti urbanistici (SUA o PUO) la cui approvazione sia propedeutica al titolo edilizio.

ARTICOLO 6 - OPERE URGENTI

1 - Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del debito titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità.

2 - E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o l'istanza di permesso di costruire entro 10 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

3 – Qualora il Sindaco abbia notizia che un edificio od altro manufatto permanente o provvisorio costituisca situazione di pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene

pubblica, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

4 – Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale procederà all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.

TITOLO III. TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO - EDILIZI

ARTICOLO 1 - PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

1 - Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi.

Gli interventi urbanistico - edilizi vengono classificati come segue:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizioni.

ARTICOLO 2 – MANUTENZIONE ORDINARIA

1 – Si intendono di manutenzione ordinaria gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettera a), d.p.r.n.380/2001; in particolare quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti . L'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere comunicato preventivamente al Dirigente di Settore Tecnico almeno 5 giorni prima dell'esecuzione.

ARTICOLO 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1 – Si intendono di manutenzione straordinaria gli interventi così come definiti dall'art.3, comma 1, lettera b), d.p.r.n.380/2001: in particolare le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

ARTICOLO 4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO

1 – Si intendono di restauro e risanamento conservativo gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lettera c), d.p.r.n.380/2001.

In particolare quelli 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 essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ARTICOLO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 – Si intendono di ristrutturazione edilizia gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), d.p.r.n.380/2001.

Tali interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.**

ARTICOLO 6 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

– Si intendono di nuova costruzione gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettera e), d.p.r.n.380/2001, di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.5);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

ARTICOLO 7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1 – Si intendono di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), d.p.r.n.380/2001, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ARTICOLO 8 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1 – Sono gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

2 – L'esecuzione delle demolizioni è comunque subordinata al verificarsi delle seguenti circostanze:

- a) libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) impegno a procedere alla disinfezione del fabbricato stesso prima di dare corso alla demolizione;
- c) impegno a procedere a sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- d) impegno a proteggere e conservare le essenze arboree;
- e) impegno a scollegare attacchi fognari, elettrici e utenze in genere.

3 – La demolizione degli immobili, o di parte di essi, soggetti a tutela è comunque subordinata alla preventiva approvazione delle competenti autorità.

ARTICOLO 9 - INTERVENTI NON ULTIMATI

1 – Ove l'opera oggetto di specifico titolo abilitativo non risulti ultimata nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario, salvo il caso in cui l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le opere risultino già finite al rustico, per cui il successivo completamento viene assimilato, ai fini degli oneri, ad un intervento di ristrutturazione.

TITOLO IV – NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 1 – INIZIO DEI LAVORI

1 - Il titolare del permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata o consegna a mano, con specificazione:

- a) del nominativo, della qualifica e della residenza e/ o domicilio del direttore dei lavori;
- b) del nominativo e della residenza e/o domicilio del costruttore.

2 - Il titolare del permesso di costruire e/o il direttore dei lavori prima dell'inizio dei lavori possono fare richiesta al Comune dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni. In tal caso le operazioni verranno eseguite su indicazione dell'U.T.C. da personale messo a disposizione del committente o dell'assuntore dei lavori. Di dette operazioni sarà redatto verbale in duplice copia, a spese del richiedente.

3 - Ai sensi dell'articolo 1, commi 6 e 7, della legge regionale 18 aprile 1975 n.4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

4 - Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Comune, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

5 - Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune con le modalità di cui sopra.

6 - Contestualmente alla denuncia di inizio lavori deve essere depositata copia dell'avvenuta denuncia dei lavori prevista dall'art.65 d.p.r.n.380/2001 relativa alle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica.

ARTICOLO 2 – PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione il titolare del permesso di costruire è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

2. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dall'interessato e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.

3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; la visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

ARTICOLO 3 - CARTELLO INDICATORE

1. All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni:

a) generalità e domicilio del titolare del permesso di costruire o delle opere assoggettate a denuncia di inizio attività;

b) generalità e domicilio dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici, geologici, geotecnici, impianti, ecc.);

c) generalità e domicilio del direttore dei lavori;

d) ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con relativo responsabile;

e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo o della denuncia concernente i lavori da eseguire;

f) coordinatore per la progettazione;

g) coordinatore per l'esecuzione dei lavori;

h) estremi per la notifica preliminare;

i) durata complessiva dell'attività rumorosa e relativi orari.

2. All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto e gli atti indicati dall'art.65 d.p.r.n.380/2001 relativi ai lavori in corso di esecuzione, che deve comunque essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia **nonché copia della autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose e della allegata relazione tecnica.**

ARTICOLO 4 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITA' DI CANTIERE

1 - E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione di uso che può essere assentita a seguito di specifica istanza presentata dal titolare del permesso di costruire o all'esecutore

delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, previo pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale.

2 - Nell'istanza devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, il periodo di occupazione e devono essere fornite garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

3 - Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o l'esecutore delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, istanza di proroga dell'autorizzazione.

ARTICOLO 5 - SICUREZZA DEL CANTIERE

1 - I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

2 - Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o pericolosi per le persone.

3 - Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivo rifrangenti, ecc.) per evidenziare i lavori in corso.

4 - I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito veicolare, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a 4,50 metri;

5 - Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti per evitare il sollevamento delle polveri.

6 - In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

ARTICOLO 6 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1 – Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del d.p.r.n.380/2001..

ARTICOLO 7 – TUTELA DELLA COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1 – I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al **Comune**; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ARTICOLO 8 - AGIBILITA'

Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di agibilità, gli interventi:

- a) di nuova costruzione;
- b) di recupero del patrimonio edilizio costituiti da:
 - ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate dello strumento urbanistico generale finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico funzionali, **semprechè influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico;**
 - ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi di scale;
 - interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili.

TITOLO V - NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO, TECNOLOGICO ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme di cui al presente titolo devono essere rispettate per tutti gli interventi, qualunque sia il titolo abilitativo per essi richiesto.
2. Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non consistenti comunque in ristrutturazione di un intero edificio o di interi corpi scala, tali norme devono essere osservate compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi, salvo quanto specificatamente stabilito dallo Strumento Urbanistico Generale e da altri strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente adottati.
3. Nel caso in cui al precedente comma 2 il Comune, acquisita la relazione asseverata nelle forme di legge dal progettista circa l'impossibilità di adeguamento dell'edificio esistente alle norme di cui al presente Regolamento Edilizio può, previo parere della Commissione Edilizia, rilasciare il pertinente titolo abilitativo sempre che l'intervento comporti un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche e/o tecnologiche dell'immobile interessato.

ARTICOLO 2 - SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO

1. Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni, cambiamenti di destinazione d'uso o di attività su un terreno che sia stato utilizzato come:
 - a) deposito di immondizie, letame e materie putrescibili;
 - b) impianti industriali, di lavorazione o deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
 - i) le industrie estrattive e relative discariche;
 - ii) industrie chimiche e petrolchimiche;
 - iii) depositi petroliferi di grezzi e raffinati.
2. E' proibito, per la colmataura o reinterri, l'uso di materiali inquinanti o comunque malsani.

3. E' vietato, per la costruzione dei muri dei fabbricati, l'uso di materiale di demolizione comunque inquinato.
4. Prima di eseguire qualsiasi demolizione di edifici si deve procedere allo svuotamento, pulizia e disinfezione di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature e canalizzazioni sotterranee.
5. Se nel corso dei lavori di fondazione e sistemazione del terreno si dovessero rintracciare pozzi neri dovrà essere avvertito il competente ufficio dell'Azienda Sanitaria Locale.
6. Nel caso di terreno umido o esposto all'invasione di acque sotterranee occorre provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

ARTICOLO 3 - REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI DI ABITAZIONE

1. I locali degli edifici devono possedere, di norma, i seguenti requisiti di qualità :
 - a) resistenza meccanica e stabilità
 - b) sicurezza in caso di incendio
 - c) igiene, salute ed ambiente
 - d) requisiti energetici ed ecologici
 - e) requisiti di sicurezza
 - f) requisiti relativi alla durabilità e manutenzione.
2. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformati gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformate le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.
3. Le norme anzidette sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia, mentre per quanto si riferisce ad interventi minori su edifici esistenti o su parti di essi si rinvia alle norme relative ai requisiti particolari dei locali di abitazioni.
4. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

ARTICOLO 4 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' ESTERNA

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue (calcestruzzo cementizio, catrame, asfalto, ecc.) poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
2. Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto col terreno devono:
 - a) avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di 30 cm ed efficacemente aerato e ventilato;
 - b) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
 - c) avere una intercapedine aerata che circondi il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
3. Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico.
4. Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; in tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a 45 cm.

5. La quota di imposta di ogni locale (indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso e classificazione) deve essere, rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna, non inferiore a 30 cm (e comunque, nel caso di un piano di riferimento esterno che non sia orizzontale, le media delle quote non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 15 cm).
6. Le intercapedini devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:
 - a) larghezza sul fondo non inferiore a 60 cm e non superiore a 120 cm;
 - b) ove contengano tubazioni, larghezza non inferiore a 70 cm;
 - c) calpestio a quota inferiore di almeno 60 cm rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
 - d) pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
7. L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.
8. I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria ed intrinsecamente asciutti.
9. Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza non inferiore a cm 50, di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.
10. Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.
11. I tetti a falda devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.
12. Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scolarità di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

ARTICOLO 5 - PROTEZIONE DALLA CONDENZA DEI VAPORI

1. Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente: pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti in riferimento alle esigenze di benessere igrotermico.
2. Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:
 - a) ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
 - b) favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
 - c) favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
 - d) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;

- e) impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

ARTICOLO 6 - REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, ad un sistema meccanico di aerazione, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.
3. Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura e simili, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale.
4. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
5. E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.
6. I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori, esalazioni rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ARTICOLO 7 - REQUISITI TERMICI

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature delle superfici interne delle parti opache adeguate alla destinazione d'uso e compatibili con il benessere termico delle persone.
2. La temperatura dell'aria nei locali ove è prevista la permanenza di persone deve comunque essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo.
3. Nella stagione fredda la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento alla normativa vigente in materia.
4. Ai fini suddetti dovranno verificarsi le seguenti condizioni:
 - a) i muri perimetrali devono garantire un buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
 - b) al di sotto delle coperture, sia a falde inclinate che a terrazzo piano, deve essere realizzata una camera d'aria di altezza opportuna, opportunamente ventilata; è consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuno

materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

ARTICOLO 8 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

1. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegno, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato isolamento termico.
4. Le parti finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
6. Il Comune, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici;
 - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali non destinati alla permanenza di persone.
7. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengano la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (es. immobili vincolati), il progettista dovrà precisare il fattore medio di luce diurna raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.

ARTICOLO 9 - REQUISITI ACUSTICI

1. Agli effetti dell'isolamento acustico degli edifici, devono essere osservate le vigenti norme in materia.
2. La natura e le caratteristiche tecnologiche dei materiali utilizzati per la costruzione degli edifici e la loro messa in opera devono essere tali da garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati negli edifici, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori trasmessi ai locali sottostanti da pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
4. L'insonorizzazione degli ambienti va fatta agendo sulle pareti interne ed esterne, sui pavimenti, infissi e tubazioni.
5. Qualora gli impianti ed i macchinari fossero dotati di argani in movimento si deve ricorrere ai seguenti accorgimenti:
 - a) se collocati nei sotterranei, devono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - b) se collocati ai piani superiori devono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
6. Le condotte d'acqua o simili devono ancorarsi alla struttura degli edifici mediante dispositivi elastici.
7. Nel caso di emissione acustiche fuori scala è necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante:
 - a) barriere vegetali;
 - b) barriere artificiali;
 - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
 - d) altri interventi specifici.

ARTICOLO 10 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, gas, esalazioni, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (es. alte temperature, irraggiamento diretto, impregnazione d'acqua, ecc).
2. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
3. In particolare in caso di utilizzo di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto.
4. 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 queste nell'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
5. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
6. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
7. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
8. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
9. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

ARTICOLO 11 - REQUISITI DI SICUREZZA

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.
2. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che la loro utilizzazione non comporti rischi di incidenti.
3. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
4. Gli impianti a servizio degli spazi in generale devono essere realizzati in modo tale da rispondere ad esigenze di fruibilità e sicurezza, in conformità alla normativa vigente in materia.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
6. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
7. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
8. Le ringhiere ed i parapetti di balconi, poggiali, terrazzi, finestre, portefinestre, scale devono avere altezza non inferiore a 1,10 m e, qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di 10 cm. I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.
9. I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
10. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte, così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.
11. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli (in condizioni meteorologiche normali) e sporti insidiosi; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.
12. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
13. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso; laddove se ne rilevi l'esigenza, per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza, gli edifici di nuova costruzione devono essere muniti di ascensori dimensionati in modo opportuno, fermo restando quanto disposto dalla normativa in materia e da quella relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 12 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E MANUTENZIONE

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.

2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o similari, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. I locali abitabili devono poter essere puliti con facilità, in particolare:
 - a) i pavimenti devono essere di materiale non assorbente, impermeabili e possedere idonei requisiti tecnici, di durezza, di resistenza all'usura, di facile pulizia e manutenzione ;
 - a) le pareti interne ed i soffitti devono essere a superficie liscia e di facile pulizia.

ARTICOLO 13 – REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

1. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati , realizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
2. Le dispersioni di calore per trasmissione, attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria all'esterno, devono essere opportunamente limitate, al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia di esercizio.
3. Lo scarico e le modalità di allontanamento di acque meteoriche, liquami, acque usate e relative ad attività industriali, nonché le necessarie autorizzazioni, devono essere conformi alla normativa nazionale e regionale in materia.
4. La concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti contenute nelle acque di scarico non deve eccedere i limiti di legge.

ARTICOLO 14 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Autorità Sanitaria competente e dalle prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia, ai sensi della vigente legislazione.
2. E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere **rilasciato permesso di costruire** senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.
3. Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficiente dotazione di acqua potabile è causa di inabitabilità.
4. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
5. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi, dispositivi, tra cui apparecchi per evitare la possibilità del reflusso delle acque di approvvigionamento; occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.
6. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia non possono essere utilizzati sistemi di distribuzione a bocca tassata.

7. I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
8. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste degli utenti anche nei periodi di massimo uso contemporaneo.

ARTICOLO 15 - SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE. REQUISITI DELLE CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, GRONDE E PLUVIALI

1. Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento degli aeriformi deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento alle esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio e olfattivo.
2. Nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad una efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna, onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio-olfattivo.
3. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.
4. Internamente le canne fumarie devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
5. Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
6. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI - CIG.
7. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante ; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.
8. Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 Nm³/h ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 3.000 Kcal/h devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti, ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.
9. Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo, di aspiratore meccanico.
10. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda metallici o di materiale comunque idoneo, resistente al deterioramento da parte degli agenti atmosferici, e di tubi pluviali in numero e diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.
11. I tubi pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali; nell'ultimo tratto (almeno per 2,5 m) i pluviali devono essere di metallo resistente od, in alternativa, incassati nella muratura. Sono consentiti i tubi

pluviali interamente all'interno dei muri perimetrali solo in caso di particolari esigenze architettoniche, previo utilizzo di materiali adeguati.

ARTICOLO 16 - REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere di norma spessore non inferiore a 35 cm comprensivi dell'intonaco e della camera d'aria (muratura cosiddetta a cassa vuota), in modo da garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente, qualunque sia la tecnica ed i materiali costruttivi impiegati.
2. In corrispondenza dell'intercapedine i muri perimetrali degli edifici devono essere dimensionati in modo da resistere all'eventuale spinta delle terre.
3. I muri divisorii tra le scale, ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti ; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di 15 cm (a muratura finita).
5. Spessori inferiori a quanto indicato ai commi precedenti possono essere consentiti a fronte di particolari soluzioni tecniche, che garantiscano comunque livelli qualitativi adeguati e la conformità alla normativa vigente.

ARTICOLO 17 - REQUISITI SPECIFICI DEI LOCALI DI ABITAZIONE

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso di vani non già abitabili o agibili.
2. La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico .
3. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari della Unità Sanitaria Locale competente per territorio.
4. La superficie utile abitabile degli alloggi non può essere inferiore a :
 - a) 14,00 m² per ciascuno dei primi quattro abitanti;
 - b) 10,00 m² per ciascuno dei successivi.
5. L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a :

- a) 28,00 m² se per una persona;
 - b) 38,00 m² se per due persone.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 m².
7. La superficie utile abitabile dei locali di abitazione non deve essere inferiore a :
- a) 14,00 m² per la stanza di soggiorno;
 - b) 9,00 m² per la stanza da letto, se prevista per una sola persona;
 - c) 14,00 m² per la stanza da letto, se prevista per due persone;
 - d) 9,00 m² per la cucina;
 - e) 4,50 m² per il cucinino;
 - f) 1,50 m² per il posto di cottura;
 - g) 3,50 m² per la stanza da bagno, con larghezza minima di 1,40 m; se l'alloggio è dotato di più servizi igienici il requisito di superficie minima di 3,50 m² può essere rispettato da uno solo di detti locali.
8. Le superfici di cui al presente articolo vanno calcolate al netto delle superfici comprese negli sguinci e delle proiezioni orizzontali dei vani porta.
9. L'altezza interna netta dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a :
- a) nel caso di residenze, uffici e studi professionali:
 - i) 2,70 m, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegno e locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati;
 - b) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione commerciale:
 - i) 3,00 m, riducibili a 2,40 m per locali di servizio, disimpegno, locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 m;
10. Locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in particolari condizioni ambientali quali ridotte costruzioni o chioschi prospettanti su piazze e spazi pubblici, servizi su aree a verde attrezzato e simili, possono presentare, previo parere della Azienda Sanitaria competente, altezza non inferiore a 2,70 m, a condizione che idonei impianti assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione.
11. I locali adibiti a cucine, cucinini e posti di cottura, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti:
- a) essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura dell'edificio (in ogni caso sopra la linea di colmo del tetto); analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
 - b) la cucina di un alloggio deve avere:
 - i) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
 - c) il locale cucinino di un alloggio deve avere:
 - i) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,50 m ;
 - ii) la superficie finestrata apribile non inferiore a 0,75 m²;

- iii) un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 m e di altezza non inferiore a 2,10 m, che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento ;
 - d) il posto cottura di un alloggio deve avere:
 - i) lato minimo non inferiore a 0,90 m;
 - ii) adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
 - iii) apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.
12. I locali adibiti a servizi igienici, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti :
- a) essere dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia;
 - b) avere i pavimenti e le pareti fino all'altezza di 1,50 m dal pavimento levigati, impermeabili, facili da lavare e disinfettare ;
 - c) avere una finestra apribile all'esterno dell'edificio con una superficie minima di 0,75 m²;
 - d) nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che la dotazione di sanitari di cui al precedente punto a) e le dimensioni di cui al precedente comma 5, lettera g) siano rispettate per almeno uno di essi ; gli altri locali igienici dovranno avere le seguenti caratteristiche :
 - i) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 m²;
 - ii) larghezza minima di 1,20 m;
 - iii) superficie minima della finestra apribile all'esterno dell'edificio di 0,50 m²;
 - e) nel caso in cui il locale igienico non possa fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta, occorre che il locale stesso sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a sei volte la cubatura del locale stesso ;
 - f) gli impianti igienici del locale devono essere collegati all'acquedotto in modo da garantire funzionamento continuo e gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - g) i locali per servizi igienici non devono avere accesso dall'esterno dell'edificio; devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno; è fatta eccezione per il caso di servizi igienici a servizio esclusivo di un singolo locale (che non dovrà comunque essere la cucina, il cucinino o il posto cottura) solo quando si tratti di alloggio con non più di due locali di abitazione o quando si tratti di servizio connesso ad una stanza da letto (in quest'ultimo caso l'alloggio deve essere fornito di un altro servizio igienico);
 - h) è vietata l'installazione nei locali per servizi igienici di apparecchi a fiamma libera;
 - i) i locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti, salvo differenti norme di legge riferite alle specifiche attività :
 - i) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 m²;
 - ii) larghezza minima di 1,20 m;
 - iii) pareti lavabili fino all'altezza di almeno 1,80 m dal pavimento ed impermeabili ;
 - iv) pavimento impermeabile e levigato ;

- v) superficie finestrata non inferiore a 0,50 m², ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, con le condizioni specificate ai commi precedenti ;
 - vi) avere locale antibagno con lavabo, con superficie non inferiore a 1,50 m².
13. Per quanto non previsto dai commi precedenti e riguardo alle norme di carattere propriamente igienico si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento di Igiene.

ARTICOLO 18 - RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

1. L'edificio e/o parti di esso devono essere concepiti e realizzati in modo tale che le azioni cui possono essere sottoposti durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino:
 - a) il crollo dell'intero edificio o di una sua parte
 - b) deformazioni inammissibili
 - c) danni alle altre parti dell'opera o delle attrezzature principali o accessorie in seguito a deformazioni di primaria importanza degli elementi portanti.
2. In particolare si dovranno verificare i seguenti requisiti:
 - a) resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
 - b) resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
 - c) resistenza meccanica alle vibrazioni
3. Con riferimento ai tre requisiti di cui al precedente comma 1 occorre verificare la sicurezza della struttura (o di parte di essa), intendendosi come tale la capacità della stessa di resistere all'azione di carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, con il rispetto del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali, senza il manifestarsi di eccessive deformazioni singole o di insieme.
4. I requisiti di cui ai commi precedenti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo della struttura rispondono ai dettami della specifica normativa vigente, verificando l'ammissibilità dei risultati secondo i parametri fissati dalla stessa.

ARTICOLO 19 - SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

1. L'edificio deve essere concepito e costruito in modo tale che, in caso di incendio :
 - a) la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
 - b) la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
 - c) la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
 - d) gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti.
2. Dovranno essere controllati in particolare: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, il contenuto degli edifici, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione del fuoco, ecc.
3. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso

di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori ; le facciate, continue e semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.

4. I materiali di costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli edifici circostanti.
5. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

ARTICOLO 20 - RESISTENZA AL FUOCO

1. E' data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco tra ambienti diversi senza subire degrading o deformazioni incompatibili con la propria funzione.
2. La prestazione di resistenza al fuoco è indicata dal tempo durante il quale un elemento costruttivo conserva:
 - a) stabilità meccanica (R);
 - b) tenuta alle fiamme, ai fumi e ai gas (E);
 - c) isolamento termico (I).
3. Gli elementi della struttura portante ed i solai devono garantire una resistenza al fuoco REI pari ad un adeguato numero di minuti, stabilito dalle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 21 - REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI DI SOSTANZE NOCIVE IN CASO DI INCENDIO

1. E' l'attitudine dei materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonché negli impianti, a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio ed a non sviluppate, in fase di combustione, gas e fumi nocivi.
2. Tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale e i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità, in relazione alla specifica normativa.

ARTICOLO 22 - LIMITAZIONE DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO

1. Il requisito si riferisce al controllo dei seguenti parametri:
 - a) infiammabilità dei materiali della costruzione
 - b) combustibilità del contenuto degli edifici
 - c) prossimità di punti di rischio
 - d) compartimentazione
 - e) tempi di propagazione tra locali
 - f) dotazione di impianto antincendio

2. Nell'intervento edilizio devono essere previsti ed attuati accorgimenti tipologici e tecnologici tali da conseguire, attraverso il controllo dei parametri di cui al precedente comma 1, il rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.

ARTICOLO 23 - EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA E ACCESSIBILITA' AI MEZZI DI SOCCORSO

1. L'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e d'ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso.
2. Il sistema organizzato per l'evacuazione in caso di emergenza dovrà essere progettato in modo tale che siano rispettate le prescrizioni vigenti in materia, con particolare riferimento a :
 - a) tempi di evacuazione ammissibili;
 - b) idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
 - c) accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

ARTICOLO 24 - IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE

1. I manufatti edilizi devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi
 - c) emissione di radiazioni pericolose
 - d) inquinamento o tossicità dell'aria o del suolo
 - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi
 - f) formazione di umidità su parti dell'opera
2. In particolare dovranno essere verificati i requisiti di cui agli articoli seguenti.

ARTICOLO 25 - SOPPALCHI

1 - Sono ammessi soppalchi all'interno dei locali aventi altezza non inferiore a m. 4,50 purchè la loro superficie non ecceda il 40 per cento della superficie del locale.

ARTICOLO 26 - CONTROSOFFITTI

1. In tutti i locali, a qualunque uso siano destinati, possono essere realizzati controsoffitti, purchè le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le

nuove costruzioni dalla normativa vigente, dal presente Regolamento e da quello di Igiene.

2. Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto", tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

ARTICOLO 27 - VANI SCALA

1 - Gli edifici destinati ad ufficio o abitazione sia abituale che temporanea dovranno essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di almeno una scala ogni 350 mq. di superficie coperta. Diverse proporzioni potranno essere ammesse qualora si tratti di scale a tenuta di fumo. Le rampe di scala, qualora non si tratta di scale interne agli alloggi, dovranno avere larghezza non inferiore a m. 1.

2 - E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

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

3 - ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di 1,20 m ed i gradini devono avere pedata non minore di 27 cm ed alzata non maggiore di 18 cm; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a 28 cm e la larghezza minima non inferiore a 15 cm.

4 - Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili.

5- Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

6 - Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.

ARTICOLO 28 - ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI, E PASSAGGI DI USO COMUNE

1. Sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l'intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

2. Gli atri d'ingresso, i corridoi e i passaggi di uso comune in genere degli edifici destinati ad abitazioni devono essere di norma illuminati ed aerati direttamente dall'esterno.

3. Nei fabbricati ad uso diverso dall'abitazione possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale.

4. La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a 1,50 m; è fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di 1,20 m.

5. I corridoi all'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m.

ARTICOLO 29 - CORTILI CHIUSI E APERTI

1. Agli effetti delle seguenti norme si intende per cortile uno spazio libero delimitato per almeno due terzi del suo perimetro da costruzioni ; detto perimetro è misurato seguendo le pareti che circoscrivono lo spazio stesso.
2. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione sono consentiti cortili chiusi con le seguenti caratteristiche:
 - a) il rapporto tra la superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quinto, e comunque la superficie di detto cortile non deve essere mai inferiore a 30 m²;
 - b) la media tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza media delle pareti stesse ; in nessun punto la distanza tra i lati contrapposti dei cortili deve essere minore di 5,00 m;
 - c) l'altezza dei muri è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso ;
 - d) la superficie dei cortili chiusi, come sopra stabilita, deve essere misurata al netto di ogni sporgenza sopra di essa;
 - e) la gronda non deve sporgere più di 40 cm dal filo facciata ; sono inoltre consentiti i poggioni, purché non aggettino oltre 1,20 m;
 - f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.
3. La copertura in basso dei cortili chiusi non è ammessa.
4. I cortili aperti in tutta la loro altezza sulle fronti prospettanti spazi aperti, compreso strade e piazze, non possono mai avere una profondità maggiore della metà della larghezza.
5. Il suolo dei cortili interni deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia.
7. Non è possibile edificare volumi all'interno dei cortili.

ARTICOLO 30 - CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE

1. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce.
2. In casi particolari, quali ad esempio opere di risanamento, restauro e ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti chiostrine o pozzi di luce con le seguenti caratteristiche:
 - a) costituiti allo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, latrine, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi ;
 - b) le chiostrine o pozzi di luce devono avere superficie non minore di 10,00 m²; la distanza tra le pareti contrapposte non può essere minore di 2,50 m; la superficie è misurata sull'area orizzontale completamente libera, che dovrà risultare compresa entro qualsiasi sporgenza dal filo dei muri, come cornicioni, davanzali e simili ;

- c) le chiostrine o pozzi di luce devono avere il cielo completamente libero ;
- d) le chiostrine o pozzi di luce devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia;
- e) il suolo delle chiostrine deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in un pozzetto di raccolta e successivamente immesse nelle reti fognarie.

ARTICOLO 31 - CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI

- 1. Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali in genere adibiti a magazzini, depositi e simili devono essere protetti, se interrati, dall'umidità, avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a 2,20 m, pavimentazione adeguata (è consentito anche il battuto di cemento).
- 2. Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione artificiale.
- 3. La superficie netta interna delle singole cantine non deve essere inferiore a 3,00 m².

ARTICOLO 32 - CANNE FUMARIE

- 1. Le canne fumarie non debbono interessare prospetti su strada pubblica e devono essere realizzate in armonia con le facciate, utilizzando materiale di qualità certificata in conformità al tipo di impianto.
- 2. Le canne fumarie devono terminare ove possibile in comignoli raggruppati e studiati nella soluzione estetica e architettonica.

ARTICOLO 33 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE CONVENZIONALI

- 1. Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari, per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi ci si avvale di antenne radiotelevisive convenzionali centralizzate.
- 2. Laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi ci si avvale parimenti di antenne radiotelevisive convenzionali centralizzate.
- 3. E' vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
- 4. Le piazzole porta-antenne dovranno avere le seguenti caratteristiche :
 - a) non essere collocate a cavallo del colmo del tetto ;
 - b) avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
 - c) non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.

5. Quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno valutarsi con il civico Ufficio tecnico le soluzioni più adeguate.
6. Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, il civico Ufficio tecnico può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse, con spese a carico dei trasgressori.

ARTICOLO 34 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

1. Tutti gli immobili, composti da più unità immobiliari che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi, oppure che installano impianti centralizzati a tale scopo, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
2. Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari e laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari ci si avvale di antenne paraboliche collettive.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e della mitigazione dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, 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 colmo del tetto. Quando non sia possibile soddisfare tutti questi requisiti dovranno valutarsi con il civico Ufficio tecnico le soluzioni più adeguate.
5. È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche.
6. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il civico Ufficio tecnico.
7. Sul disco dell'antenna parabolica, a garanzia dell'affidabilità del prodotto, è ammessa, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa.
8. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti.
9. Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, il civico Ufficio tecnico può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse, con spese a carico del trasgressore.

ARTICOLO 35 - INSTALLAZIONE DI ANTENNE TRASMITTENTI, IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONI E RADIOCOMUNICAZIONI

1. Per l'installazione, sostituzione o modifica di antenne trasmittenti, stazioni base per telefonia cellulare, impianti di telecomunicazioni e radiocomunicazioni in genere e similari, deve essere richiesto preventivo titolo abilitativo.
2. Gli interventi di cui al precedente comma 1, dovranno conformarsi a quanto segue:
 - a) è vietata l'installazione di detti manufatti su immobili di particolare interesse storico, artistico ed architettonico;
 - b) gli impianti in oggetto non devono interferire con visuali di pregio paesaggistico o architettonico;
 - c) il progetto per l'installazione di detti impianti dovrà dimostrare, in termini estetici e di inserimento ambientale, l'opportunità della scelta localizzativa effettuata e, dove occorra, la previsione di adeguati elementi architettonici di schermatura (quali grigliati, pannelli, ecc.), da concordarsi con gli uffici comunali; a tale scopo i relativi progetti dovranno essere completi di opportuna documentazione grafica, fotografica, fotomontaggi e/o simulazioni al computer.
3. Gli impianti di cui sopra dovranno essere realizzati in conformità con quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, in particolare per quanto attiene la tutela dall'inquinamento elettromagnetico e la determinazione dei limiti ammissibili di radiofrequenza.
4. Qualora per gli interventi di cui al precedente comma 1 sia richiesta la contestuale esecuzione di piazzola porta antenna, valgono le norme definite al precedente articolo, comma 4.

ARTICOLO 36 - AGGETTI E SPORGENZE

1. Le cornici e le decorazioni fisse di portoni, atri, negozi e aperture di accesso sulla pubblica via o sulle strade aperte al pubblico non devono, di norma, sporgere oltre lo zoccolo dell'edificio.
2. Le pensiline, i poggioni ed i bowindows possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici solo se collocati ad una altezza superiore a 4,50 m se aggettanti su spazio pubblico, ovvero su spazio privato aperto alla circolazione veicolare;
3. La sporgenza degli aggetti di cui al precedente comma 2 non può essere superiore a 1,50 m dal filo dei muri perimetrali.
4. I serramenti e similari non devono ingombrare gli spazi pubblici o condominiali nel movimento di apertura, fino ad una altezza di 3,50 m, se di transito pedonale, e di 4,50 m, se di transito veicolare.
5. E' vietata sulle strade pubbliche la posa a sporgere al di fuori del filo della facciata di apparecchiature di condizionamento e simili.

ARTICOLO 37 – CONDIZIONATORI – IMPIANTI AERAILICI

1. I terminali degli impianti di condizionamento fissi possono essere installati sulle coperture dei fabbricati purché non visibili da spazi pubblici.
2. E' vietata la loro installazione sui prospetti principali dei fabbricati.
3. Sui prospetti secondari ne è ammessa l'installazione solo se inseriti all'interno delle bucaure esistenti.
4. La posa a sporgere oltre il filo della facciata è ammesso soltanto sui prospetti secondari non direttamente prospicienti su spazi pubblici e non visibili da detti spazi pubblici. In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split devono essere posti all'interno del serramento.
5. La costruzione, installazione, manutenzione e pulizia degli impianti aeraulici è disciplinata dal Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 16 Aprile 2003 n.8 cui si fa espresso rinvio per la doverosa osservanza.

ARTICOLO 38 - SERBATOI GPL

1. I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati.
2. Potranno essere collocati fuori terra solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia, nei casi in cui non si ravveda una compromissione ambientale del territorio.
3. Sia nel caso di collocazione interna che esterna dovranno essere rispettate le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

ARTICOLO 39 - MANUFATTI TEMPORANEI

1. I manufatti temporanei sono strutture eventualmente agibili, poste in opera anche ciclicamente, ma per un breve periodo di tempo, non eccedente alcuni giorni (attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari).
2. La tecnologia costruttiva di dette strutture deve essere tale da permetterne la rapida rimozione, senza provocare alterazioni permanenti del sito interessato.
3. Il ciclo di montaggio e rimozione dei manufatti temporanei deve essere tale da non configurare un regime di stabilità.
4. Agli effetti del titolo abilitativo necessario, la realizzazione dei manufatti in parola è assimilabile ad un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b), d.p.r.n.380/2001.

ARTICOLO 40 - MANUFATTI STAGIONALI

1. I manufatti stagionali sono strutture poste in opera ciclicamente per un periodo specificato dell'anno, di norma prolungato per alcuni mesi (coperture tensostatiche o pressostatiche degli impianti sportivi, cabine balneari e similari).
2. Agli effetti del titolo abilitativo necessario, detti manufatti sono assimilabili alle nuove costruzioni di cui all'art. 6 Titolo III del presente Regolamento.

3. Tale assimilazione prescinde dalla tecnologia costruttiva dei manufatti e dalla ciclicità con la quale vengono montati e rimossi.
4. Il titolo abilitativo edilizio è rilasciato una sola volta all'inizio del ciclo di montaggio e rimozione.

ARTICOLO 41 - BARACCHE DI CANTIERE

1. Sono vietate le costruzioni precarie, ad eccezione di quelle necessarie nell'ambito dei cantieri edili e per il periodo di validità del titolo che abilita le opere alle quali sono preordinati i cantieri medesimi.

ARTICOLO 42 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. I distributori di carburanti devono essere installati entro spazi di dimensioni adeguate, tali da consentire lo svolgimento del servizio senza interferenze con la circolazione stradale.
2. Gli accessi e le uscite non devono creare intralcio alla viabilità veicolare e devono garantire il mantenimento del transito pedonale fuori dalla carreggiata stradale mediante il mantenimento o la creazione di marciapiedi o appositi percorsi delimitati.
3. Devono essere salvaguardati gli elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica nonché le essenze arboree eventualmente presenti, mediante mantenimento o ricollocazione, conformemente alle prescrizioni che potranno essere impartite dall'organo competente.
4. Le acque meteoriche devono essere raccolte all'interno delle relative aree e smaltite a norma di legge senza riversamenti sulla pubblica via.
5. Devono in ogni caso essere rispettate le norme del codice della strada e quelle prescritte dalla normativa vigente in materia di sicurezza e di inquinamento.

TITOLO VI - NORME RELATIVE AGLI SPAZI ESTERNI

ARTICOLO 1 - ARREDO ED ELEMENTI DI COMFORT URBANO

1. Si intende per arredo urbano ed elementi di comfort urbano il manufatto singolo od il complesso di manufatti collocati negli spazi cittadini allo scopo di garantire specifiche funzioni e di abbellire l'ambiente, non riconducibili a vere e proprie costruzioni.
2. In particolare, a titolo di esempio, rientrano tra gli elementi di comfort urbano i seguenti manufatti:
 - a) oggettistica sponsorizzata;

- b) supporto per fermate automezzi pubblici;
 - c) supporto per la toponomastica e la segnaletica;
 - d) supporto a stelo o mensola per illuminazione pubblica;
 - e) sedute in genere;
 - f) fioriere;
 - g) rastrelliere;
 - h) portabiciclette;
 - i) cestini portarifiuti e contenitori in genere per rifiuti solidi urbani;
 - j) transenne di delimitazione;
 - k) pensiline per zone di sosta protette;
 - l) aree attrezzate a fermate di automezzi pubblici;
 - m) fontanelle;
 - n) percorsi coperti e strutture espositive temporanee.
3. Gli elementi di arredo e comfort urbano devono essere caratterizzati da:
- a) accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
 - b) scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
 - c) armonizzazione con l'ambiente circostante;
 - d) reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. elementi originari quali pavimentazioni, ecc.), eventualmente previo ripristino.
4. Qualora l'area interessata dai manufatti in argomento sia pubblica, gli stessi sono soggetti a concessione per l'occupazione di suolo pubblico.
5. I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere:
- a) in materiale resistente e di facile utilizzo;
 - b) inseriti in spazi appropriati schermati, ove possibile, da elementi vegetali o recinzioni;
 - c) accessibili dalla viabilità veicolare.
6. Le panchine delle aree a verde pubblico devono essere del tipo in legno trattato o in metallo anticorrosione di disegno lineare, ovvero realizzate con altri materiali purché correttamente inserite nel contesto architettonico.
7. In particolari casi in zona agricola sono consentite panchine a bauletto:
- a) addossate ad edifici o muri esistenti;
 - b) realizzate in muratura o intonacate come l'edificio cui sono addossate;
 - c) costituite da lastra in pietra o da altro materiale (legno, mattoni, ecc.).
8. Le fioriere collocate su spazi pubblici dovranno:
- a) inserirsi positivamente nell'ambiente circostante;
 - b) essere realizzate in materiale pregiato, quale pietra, legno, ferro, muratura od in alternativa materiale prefabbricato; è vietato il materiale plastico nel centro storico;
 - c) non superare, di norma, l'altezza di 50 cm da pavimento;
 - d) gli elementi singoli non dovranno di norma avere lunghezza superiore a 1,2 m.
9. La sistemazione degli oggetti facenti parte degli elementi di arredo e comfort urbano deve essere preceduta da specifici progetti .
10. Nel progetto devono essere evidenziati i percorsi pubblici, gli elementi architettonici ed ambientali di particolare valore, eventuali visuali prospettiche di particolare pregio, le relazioni spaziali e funzionali caratteristiche delle singole aree.
11. Il progetto deve evitare la casualità della collocazione dei singoli elementi dell'intervento e tendere a soluzioni organiche caratterizzate dalla continuità

spaziale e temporale dei singoli interventi di arredo urbano su tutto il territorio comunale.

12. La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.
13. È soggetta a specifica valutazione della Commissione Edilizia la collocazione, su area pubblica, di elementi di comfort urbano, quali le cabine telefoniche, i servizi igienici pubblici, le fontanelle, la oggettistica sponsorizzata, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti, urbani, le campane per la raccolta differenziata. La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori idonea alla predetta valutazione.

ARTICOLO 2 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

1. Le strade private non previste dagli strumenti urbanistici vigenti devono essere progettate in modo da innestarsi correttamente nelle strade o piazze pubbliche, esistenti o previste, e da consentire l'utilizzazione delle aree in conformità agli strumenti vigenti.
2. Le caratteristiche minime di tali strade devono rispettare quanto prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Le strade private devono comunque avere tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza al traffico, adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione; nella loro costruzione deve essere assicurata una fascia di rispetto dagli edifici esistenti e deve essere eseguita una opportuna risistemazione delle aree laterali e delle scarpate.
4. Nella progettazione e apertura di nuove strade dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni degli Uffici Tecnici Comunali competenti.
5. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione ; tali modalità verranno stabilite con gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

ARTICOLO 3 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI

1 - Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate secondo il relativo progetto edilizio e, ove non specificato, devono essere sistemate e mantenute decorosamente a verde, con le seguenti prescrizioni:

- a) le alberature di pregio ambientale preesistenti devono comunque essere conservate e/o ripristinate ove occorre;
- b) le superfici pavimentate, compresa la fascia in materiale impermeabile di larghezza non inferiore a mt. 1,00 lungo le pareti degli edifici, devono essere realizzate in modo da garantire l'allontanamento delle acque piovane.

2 - I muri di sostegno eventualmente necessari per la ricomposizione o la rimodellazione delle aree esterne agli edifici o volumi di nuova costruzione devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) non superare di norma l'altezza di mt. 3,00, compreso l'eventuale parapetto pieno;
- b) nel caso che la complessiva sistemazione del terreno richieda altezze maggiori, devono essere realizzati a gradoni di altezza non superiore a mt. 3,00, contenuti entro l'inclinata di

45 gradi sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile, di altezza massima di mt. 3,00. sito in posizione più bassa;

c) devono essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti così da salvaguardare i caratteri dominanti dell'ambiente ed armonizzarsi con il contesto, e quindi utilizzando ove possibile materiali e tecniche locali.

3 - Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione non alberate, nè sistemate a prato o giardino, possono essere utilizzate in superficie a parcheggio privato di pertinenza degli edifici, alle condizioni specificate agli articoli precedenti e dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

4 - Nell'ambito delle costruzioni possono essere realizzati manufatti di minimo ingombro planivolumetrico destinati esclusivamente al contenimento di contatori del gas o dell'acqua od elementi analoghi, ed incorporati o addossati ai muri di sostegno o di cinta, a muretti di recinzione e simili, quando è dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi in nicchia.

ARTICOLO 4 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

1 - Nella sistemazione e costruzione degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico devono essere osservate le disposizioni di cui al decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n.503 emanato in attuazione dell'articolo 27 della Legge 30 marzo 1971 n.118, nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella Legge Regionale 12 giugno 1989 n.15 e per quanto riguarda la normativa tecnica di quelle di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n.236 e s.m..

TITOLO VII - DISPOSIZIONI VARIE

Le norme che seguono valgono al di fuori del centro storico disciplinato, al riguardo, dal REGOLAMENTO NASTRO COMMERCIALE.

ARTICOLO 1 - BACHECHE

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per bacheca una struttura fissata a parete con telaio ligneo o metallico ed eventuale chiusura in vetro, all'interno della quale collocare cartelli o esporre oggetti anche a fini pubblicitari.
2. Le bacheche sono ammesse purché abbiano:
 - a) dimensioni analoghe a quelle esistenti al contorno, e di norma non superiori a 100 cm x 140 cm;
 - b) telaio in legno o in metallo verniciato o brunito;
 - c) vetro frontale del tipo antisfondamento.
3. Nel caso di bacheche da collocarsi nelle zone del centro storico valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:
 - a) le bacheche dovranno avere di norma dimensioni massime di cm. 60 cm x 80 cm;
 - b) le bacheche dovranno essere uniformi per quanto riguarda caratteristiche dimensionali, forma, materiali e cromatismi.

4. Oltre alle norme del presente Regolamento, sono da rispettare le prescrizioni in materia di regolamento di polizia urbana e di disciplina della pubblicità e delle affissioni.

ARTICOLO 2 - TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI

1. Le targhe e le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.
2. Le insegne e le scritte commerciali in genere devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini.
3. Le **targhe**, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento ed armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano; se si tratta di targhe luminose, devono avere le apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno.
4. Le **insegne** e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni:
 - a) se luminose non devono emettere luce abbagliante, né intermittente, ad eccezione di pubblici servizi e farmacie;
 - b) non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati;
 - c) devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici e armonizzarsi con le altre insegne;
 - d) devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;
 - e) non devono essere di dimensioni eccessive.
5. Oltre a quelle consentite entro il centro storico **ed esclusivamente al di fuori dello stesso**, è possibile installare insegne a lettere singole scatolate sia a bandiera che al vivo della muratura, con dimensioni complessive massime di 3,00 m per 0,50 m. Sono inoltre consentite **esclusivamente al di fuori del centro storico** le insegne a cassonetto a bandiera di dimensioni massime di 1 m di altezza per 40 cm di oggetto, nonché quelle a cassonetto in aderenza alla muratura di dimensioni massime di 3 m per 1 m.

ARTICOLO 3 - IMPIANTI PUBBLICITARI

1. Sono impianti pubblicitari :
 - a) la pubblicità esposta e visibile da spazi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le pubbliche affissioni costituite da ogni mezzo pubblicitario esposto a cura del Comune negli appositi spazi riservati dallo stesso nell'ambito del territorio comunale.
2. Per la collocazione di impianti pubblicitari bisogna riferirsi anche a quanto disposto da normative e regolamenti vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni, nonché dal regolamento di attuazione del codice della strada.
3. I supporti per gli impianti pubblicitari devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.

4. La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.
5. I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli.
6. I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su apposito supporto non devono:
 - a) risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze;
 - b) impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse;
 - c) ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale;
 - d) essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (curve, incroci, ecc.).
7. E' vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali:
 - a) direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno;
 - b) sui fronti di tutti gli edifici di pregio architettonico e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.
8. La posa in opera di impianti pubblicitari e di altri mezzi di pubblicità nelle zone vincolate a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

ARTICOLO 4 - MONUMENTI, TARGHE COMMEMORATIVE E CIPPI

1. I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni, fotografie del manufatto o del luogo di collocazione e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno.
2. L'installazione o la modifica dei manufatti di cui al precedente comma 1 sono soggette **al pertinente titolo abilitativo** sia che sorgano su area privata che pubblica.
3. Gli uffici comunali e la Commissione Edilizia possono richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.
4. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.
5. Gli elementi indicati ai commi precedenti non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
6. Le opere , gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare molestia agli utenti dello stabile.

ARTICOLO 5 - PUBBLICA ILLUMINAZIONE

1. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione ed il rinnovo di quelli esistenti devono prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei

percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, dei viali, dei percorsi lungomare, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e degli elementi decorativi ed architettonici di particolare pregio, nonché dei luoghi e spazi pubblici di indubbio valore estetico ed ambientale.

2. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
3. Nelle zone a verde (parchi, viali e giardini) e negli ambiti di valore artistico o ambientale l'indice di resa cromatica dei corpi illuminanti non deve essere inferiore al 70%.
4. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale, artistico e ambientale, nonché nelle zone verdi (parchi, viali e giardini) debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di calcolo e progettazione.
5. I supporti per illuminazione a stelo, di norma, non debbono essere collocati all'interno del marciapiede al fine di non ridurre la percorribilità.
6. I supporti per l'illuminazione a mensola devono essere posti ad altezza adeguata al fine di migliorare la resa del corpo illuminante.
7. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad una altezza minima dal suolo di m. 4,50.
8. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.

ARTICOLO 6 - NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI

1. In caso di necessità di attribuzione di nuovo numero civico dovrà essere presentata la relativa istanza presso l'Ufficio Toponomastica del Comune.

ARTICOLO 7 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni elementi quali: targhe, cartelli indicatori e segnalatori, apparecchi relativi a pubblici servizi, apparecchi di illuminazione, ecc., tali comunque da non recare molestia all'utenza dello stabile.
2. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale siano apposti elementi di cui al comma 1 del presente articolo, deve darne avviso al competente ufficio dell'Amministrazione Comunale, che prescriverà le cautele del caso.

ARTICOLO 8 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI - DECORO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI

1. I proprietari degli edifici o manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché delle aree verdi anche esterne al centro abitato, sono obbligati a provvedere alla loro manutenzione.
2. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può ingiungere rimozioni, ripristini o modifiche che si rendano necessari per la salvaguardia del patrimonio architettonico e ambientale ; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.
3. Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove possibile, costituire aree a giardino.

PASSI CARRABILI

1. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.
2. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano - o di pendenza non superiore al 5% - per una larghezza di almeno 4,50 metri atto alla sosta di un'autovettura.

SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.
2. Il Comune, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà e il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare o pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
5. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
6. Il Comune può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi e arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione

INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

1. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
3. Il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
4. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti – quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. – che non si accordino con le caratteristiche ambientali dei luoghi.
5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

TITOLO VIII - DEFINIZIONI

ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Ai fini del presente Regolamento trovano applicazione le definizioni di cui agli articoli seguenti.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 1 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'art.64 della L.R. n.36/1997.

ARTICOLO 2 – RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

1. La Commissione Edilizia decade decorsi 30 giorni dalla entrata in vigore del presente Regolamento **o di specifica variante allo stesso ove la stessa risulti diversamente strutturata con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal decreto legge n. 293/1994 come convertito in legge del 15 luglio 1994 n. 444..**

ARTICOLO 3 - ABROGAZIONE DI NORME

1. Sono abrogate dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento le disposizioni contenute in altri regolamenti comunali incompatibili con lo stesso.