

COMUNE DI SPECCHIA

Settore Urbanistica e Assetto del Territorio

Piano Urbanistico Generale

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPITOLO I: NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Contenuto ed efficacia del Regolamento Edilizio
- Art. 4 Principi
- Art. 5 Regolamento edilizio e piani attuativi del P.U.G

CAPITOLO II: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 6 Manutenzione ordinaria
- Art. 7 Manutenzione straordinaria
- Art. 8 Restauro e risanamento conservativo
- Art. 9 Ristrutturazione edilizia
- Art. 10 Nuova costruzione
- Art. 11 Variante in corso d'opera
- Art. 12 Variante ordinaria
- Art. 13 Variante essenziale
- Art. 14 Varianti su immobili vincolati
- Art. 15 Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 16 Demolizioni

CAPITOLO III: TITOLI ABILITATIVI E NORME PROCEDIMENTALI

- Art. 17 Attività edilizia libera
- Art. 18 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
- Art. 19 Attività edilizia dei privati su aree demaniali
- Art. 20 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

- Art. 21 Denuncia di inizio attività
- Art. 22 Permesso di costruire
- Art. 23 Soggetto competente al rilascio del Permesso di costruire
- Art. 24 Titolarità della richiesta
- Art. 25 Procedura per il rilascio e termini di inizio e ultimazione lavori
- Art. 26 Acquisizione di pareri, nulla-osta ed altri atti di assenso- Convenzioni obbligatorie
- Art. 27 Revocabilità e annullamento del permesso
- Art. 28 Decadenza del permesso per mancato inizio dei lavori o per opere non eseguite nei termini di validità del permesso di costruire
- Art. 29 Pubblicità, accesso e responsabilità
- Art. 30 Trasferimento del permesso
- Art. 31 Vincolo di asservimento
- Art. 32 Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 33 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione
- Art. 34 Permesso di costruire in deroga
- Art. 35 Permesso di costruire in sanatoria
- Art. 36 Permessi su opere pubbliche

CAPITOLO IV: ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 37 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi
- Art. 38 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote
- Art. 39 Prescrizioni per il cantiere
- Art. 40 Documenti da conservare presso il cantiere
- Art. 41 Occupazione e manomissione del suolo pubblico
- Art. 42 Comunicazione di ultimazione lavori

CAPITOLO V: VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

- Art. 43 Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia
- Art. 44 Lottizzazione abusiva
- Art. 45 Interventi eseguiti in assenza di permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 46 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso
- Art. 47 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza

CAPITOLO VI: AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Art. 48 Certificazione di abitabilità

Art. 49 Procedimento

Art. 50 Salubrità delle costruzioni

Art. 51 Controlli e verifiche

Art. 52 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

CAPITOLO VII: ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 53 Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle
barriere architettoniche

Art. 54 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

Art. 55 Documentazione ed elaborati tecnici

Art. 56 Dichiarazione di conformità

CAPITOLO VIII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 57 Ambito di applicazione

Art. 58 Salubrità del terreno

Art. 59 Materiali da costruzione

Art. 60 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Art. 61 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere

Art. 62 Riscaldamento degli edifici

1 Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

2 Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

3 Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento

Art. 63 Camini e canne fumarie

1 Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

2 Impianti alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso

3 Altri condotti di evacuazione

4 Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 64 Apparecchi a fiamma libera

Art. 65 Impianti elettrici

Art. 66 Prevenzione incendi

Art. 67 Centrali termiche

Art. 68 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

- 1 Requisiti dei parapetti e delle finestre
- 2 Requisiti degli spazi comuni di collegamento
- Art. 69 Impianti igienici
- Art. 70 Scale
- Art. 71 Cortili
- Art. 72 Chiostrine
- Art. 73 Cortili e chiostrine a confine di proprietà
- Art. 74 Balconi interni
- Art. 75 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei cortili
- Art. 76 Cavedi

CAPITOLO IX: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

- Art. 77 Alloggi inabitabili.
- Art. 78 Classificazione dei locali di abitazione
 - 1.1 Locali abitabili
 - 1.2 Locali di abitazione permanente
 - 1.3 Locali di abitazione non permanente
- 2 Locali non abitabili
- Art. 79 Locali fuori terra, interrati e seminterrati
- Art. 80 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno
- Art. 81 Illuminazione dei locali di abitazione
 - 1 Requisiti illuminotecnici generali
 - 2 Illuminazione dei locali di abitazione permanente
 - 3 Illuminazione dei locali di abitazione non permanente
 - 4 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- Art. 82 Requisiti relativi all'aerazione
 - 1 Requisiti di aerazione generali
 - 2 Aerazione dei locali di abitazione permanente
 - 3 Aerazione dei locali di abitazione non permanente
 - 4 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- Art. 83 Altezza dei locali ad uso residenziale
 - 1 Modalità di misura dell'altezza libera di un locale
 - 2 Altezza dei locali di abitazione permanente
 - 3 Altezza dei locali di abitazione non permanente

- 4 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- Art. 84 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali
 - 1 Modalità di misura della superficie utile di un locale
 - 2 Dimensionamento degli alloggi
 - 3 Dimensionamento degli singoli vani
 - 4 Servizi igienici
- 5 Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti
- Art. 85 Soppalchi

CAPITOLO X: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ATTIVITA' LAVORATIVA E DI VENDITA

- Art. 86 Caratteristiche degli immobili destinati ad attività lavorativa
 - 1 Norme di carattere generale
 - 2 Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro
- Art. 87 Caratteristiche degli ambienti di vendita
 - 1 Dimensioni degli ambienti di vendita
 - 2 Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

CAPITOLO XI: SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

- Art. 88 Norme di carattere generale
- Art. 89 Smaltimento dei liquami domestici in zona agricola
- Art. 90 Acque pluviali e acque reflue
- Art. 91 Corpi ricettori finali
- Art. 92 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali
 - 1 Caratteri costruttivi dell'impianto
 - 2 Separazione da altri tipi di acque reflue
 - 3 Recapito finale
- Art. 93 Raccolta e smaltimento delle acque reflue

CAPITOLO XII: OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

- Art. 94 Opere esteriori ai fabbricati
- Art. 95 Balconi a sbalzo sulla pubblica via
- Art. 96 Elementi decorativi a rilievo
- Art. 97 Zoccoli

Art. 98 Stemmi ed emblemi araldici
Art. 99 Muri di cinta
Art. 100 Recinzioni in zona agricola
Art. 101 Tettoie a sbalzo
Art. 102 Infissi ed affissi
Art. 103 Modifica di logge
Art. 104 Porticati di uso pubblico
Art. 105 Insegne
Art. 106 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni
Art. 108 Targhe stradali e cartelli indicatori

CAPITOLO XIII: NORME DI SPECIALE TUTELA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 109 Prescrizioni di carattere edilizio
Art. 110 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione
Art. 111 Antenne della telefonia mobile
Art. 112 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici
Art. 113 Vetrine bacheche e simili
Art. 114 Condotture di acqua, gas e simili
1 Indicazioni generali
2 Contatori
3 Pompe di calore, unità motocondensanti e simili
Art. 115 Tende frangisole

CAPITOLO XIV: NORME FINALI

Art. 115 Rinvio
Art. 116 Entrata in vigore del Regolamento

CAPITOLO I - NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 Natura del Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e dell'astrattezza e perseguono obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 2 Oggetto del Regolamento Edilizio.

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina delle materie specificate all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e dall'art. 4 del D.P.R. 380 del 06.06.2001, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni aventi forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

Il presente Regolamento disciplina quindi le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze , le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

Art. 3 Contenuto ed efficacia del Regolamento Edilizio.

Il presente regolamento contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello statale e/o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale nonché riferimenti e rimandi a dette norme prevalenti ;
- b) disposizioni desunte da norme di livello nazionale non prevalenti direttamente su quelle locali;

- c) riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale e regionali che non prevalgono direttamente su quelle locali;
- d) disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie del territorio cittadino ed alla loro ordinata organizzazione e gestione.

Le disposizioni o i riferimenti e rimandi , di cui alla lettera 'a' sono riportate al solo fine della migliore completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella norma locale . Esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite. In tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente Regolamento a farne parte integrante in sostituzione di quella modificata, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune. Parimenti devono intendersi introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello statale e regionale richiamate, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento si intendono riferiti alla norma modificata o sostituita.

Le norme di cui alla lettera 'b' sono desunte da disposizioni statali o regionali, che non prevalendo sulle norme locali non potrebbero altrimenti trovare applicazione nell'ambito del territorio comunale. Dette norme sono da considerarsi a tutti gli effetti norme locali che non conservano alcun legame con le disposizioni nazionali o regionali da cui sono desunte. L'eventuale modifica od integrazione di queste ultime non ha pertanto alcun effetto sulle norme del presente Regolamento fino al momento in cui il medesimo non sia modificato od integrato al fine di recepirle esplicitamente.

I riferimenti ed i rimandi di cui alla lettera 'c' sono riportati al fine di regolamentare specifiche materie mediante altre ed autonome fonti normative di livello statale e regionale che altrimenti non troverebbero applicazione sul territorio comunale. Nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate, i riferimenti ed i rimandi contenuti nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento, si intendono riferiti alla norma modificata o sostitutiva.

Le norme di cui alla lettera 'd' sono proprie del presente Regolamento e non hanno alcuna dipendenza diretta o indiretta, da altre fonti normative. Dette norme restano in vigore fino a quando non siano modificate con deliberazione del Consiglio Comunale o superate da norme di livello superiore esplicitamente prevalenti. Ogni parte del presente Regolamento che non sia riconducibile ai casi di cui alle lettere 'a', 'b' e 'c' deve intendersi ricondotto al caso di cui alla lettera 'd'.

Art. 4 Principi.

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico - edilizio quanto sotto il profilo igienico - sanitario, e nella parte procedurale, al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla L.n.59/97 e successive modifiche, attuata attraverso l'istituto dell'asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive.
2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi pubblici, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e di conseguenza della vita sia nel privato che nelle attrezzature per la collettività.

3. In applicazione delle norme di legge e di Regolamento e in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici , di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonchè vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

Art.5 Regolamento edilizio e piani attuativi del PUG.

1. In osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, le N. T. A. del P.U.G. dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
2. In caso di interventi diretti, in particolare mediante edilizia semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento edilizio.
3. In caso di interventi complessi, mediante edilizia convenzionata ovvero in esecuzione di piani urbanistici esecutivi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme del presente Regolamento edilizio.
4. Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure appresso indicate relative ai permessi in deroga, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia.
5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina prevista per i permessi in deroga.

CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 6 Manutenzione Ordinaria.

1. Sono di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01, gli interventi edilizi 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;
2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, le opere di cui al punto 1. vengono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti da 3. a 6.
3. Sono opere edilizie interne:
 - b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
 - c) riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, con reti elettrosaldate, e getti di calcestruzzo;
 - d) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
 - e) costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti bassi, della stessa unità immobiliare.
 - f) installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti, locale per locale.
 - g) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
4. Sono opere edilizie esterne:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, con l'impiego degli stessi materiali ;
- riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
- riparazione di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine ed delle porte d'ingresso dei negozi, con l'impiego degli stessi materiali senza mutamento delle caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
- la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti.

5. Per gli immobili compresi nella zone soggette a vincolo paesaggistico si applicano le disposizioni previste dalle vigenti norme di tutela.

Art.7 Manutenzione straordinaria.

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Tra questi sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
- gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- la realizzazione di servizi igienici, l'inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio, quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
- le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni, cortili, giardini, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione;
- l'adeguamento e il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

2. Sono di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino l'aggregazione di due unità immobiliari in un'unità immobiliare.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo

edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 8 Restauro e risanamento conservativo.

1. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi destinati 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 una destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e/o di volume;
3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:
 - alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
 - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di

insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del D.lg.vo n.490/99.

Art. 9 Ristrutturazione edilizia.

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi, anche, quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma, di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:
 - il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;

- la sostituzione edilizia ,da attuarsi previo convenzionamento, mediante demolizione e ricostruzione tali da assicurare all'intervento continuità tipologica del tessuto urbano e mantenimento della stessa sagoma, dello stesso sedime e della stessa tipologia edilizia ,rispetto all'edificio preesistente;
- la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- la modifica della destinazione d'uso con opere , di cui al successivo art.15, comma 4 lett.a) del presente regolamento.

Art. 10 Nuova costruzione.

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono altresì da considerarsi tali:
 - la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. Tali apparecchiature non possono in nessun caso essere installate negli spazi cortilizi degli edifici residenziali .
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

- Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino esecuzioni di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.11 Variante in corso d'opera.

1. Sono varianti in corso d'opera ai sensi dell'art.15 L. 47/85 le seguenti opere:

- varianti a concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- varianti a concessioni o permessi di costruire già rilasciati, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, sempre ch  non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n.490/99.

Prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori il concessionario deve presentare, ad integrazione del progetto gi  autorizzato, le variazioni apportate.

La mancata richiesta di approvazione delle presenti varianti non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 20 della L. 47/85.

Art.12 Variante ordinaria.

Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, pur comportanti mutamento delle destinazioni d'uso, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

Art. 13 Variante essenziale.

1. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del permesso di costruire, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al permesso di costruire.
2. La variante essenziale ai sensi dell'art.2 della L.R. 26/85, consiste in uno o più dei seguenti mutamenti:
 - a) mutamento delle destinazione d'uso dell'intero manufatto, o di una parte di esso superiore almeno al 50% della superficie utile;
 - b) aumento della cubatura del 15% per edifici fino a 500 mc., oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 mc., oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc., oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5000mc. rispetto a quella del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq. E di oltre il 2,50 % per edifici aventi superfici di solaio maggiore di mq.1500; ai fini delle presenti disposizioni la superficie di solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura;

- c) le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato diversi da quelli sub a) e b), ovvero la localizzazione dell'edificio significativamente diversa rispetto all'area di pertinenza;
- d) il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modifiche.

Art. 14 Variante su immobili vincolati.

Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 23 dello stesso D.Lgs. 490/99.

Art. 15 Mutamento della destinazione d'uso.

- 1) Sono interventi di cambio della destinazione d'uso quelli che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. , ne modificano l'uso esistente.
- 2) Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, permesso, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa anteriore all'adozione del P.U.G.
- 3) La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.
- 4) Gli interventi in argomento si distinguono in :
 - a) *Cambio della destinazione d'uso con opere, soggette a permesso di costruire* determinato dal mutamento dell'uso che riguardi almeno il 50% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, che ai sensi

dell'art. 2 della L.R. 26/85 è configurata quale ipotesi di variante essenziale, tale da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; permesso di costruire che sarà gratuito nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il congruaggio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;

- b) *Cambio della destinazione d'uso senza opere soggetto a regime comunicativo.* Anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.U.G. ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.U.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. La predetta temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

I mutamenti di destinazione d'uso sono comunque soggetti alla disciplina di cui agli artt.32 della L.R. n.6/79 e 20 delle N.T.A. del P.U.G.

Art. 16 Demolizione.

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di

ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. Le demolizioni, che siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

CAPITOLO III - TITOLI ABILITATIVI E NORME PROCEDIMENTALI

Art. 17 Attività edilizia libera.

Nel rispetto delle diverse normative di settore incidenti sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare delle disposizioni contenute del decreto legislativo n. 490/99, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione da trasmettere al Settore Urbanistica prima dell'inizio dei lavori, i seguenti interventi:

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

Art. 18 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.

Non si applicano le disposizioni del presente Regolamento per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del

decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

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

Art.19 Attività edilizia dei privati su aree demaniali.

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente Regolamento.

Art. 20 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- al deposito della D.I.A. (denuncia di inizio attività) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.
- al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 380/01.

I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma, debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

ART. 21 Denuncia di inizio attività'.

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 380/01, gli interventi non riconducibili di cui all'art. 10 e all' art. 6 del D.P.R. 380/01, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, di regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente; sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

4. Nel caso di opere rientranti nell'elencazione di cui al secondo comma del presente articolo, ma per le quali non è possibile procedere tramite la denuncia di inizio attività per il mancato rispetto di una o più delle condizioni di cui al comma precedente, si procederà mediante permesso di costruire.

5. Per l'esecuzione delle medesime è necessario procedere, almeno trenta (30) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della denuncia di inizio attività, corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente) ed accompagnata da dettagliata relazione asseverata di cui all'art.4 comma 11 della L.493/93.

6. I lavori debbono essere iniziati non prima di trenta (30) giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena la decadenza della medesima.
7. I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.
8. Ad opere ultimate il progettista deve rendere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

ART.22 Permesso di costruire.

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate a permesso costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380 del 06/06/2001. Dette opere sono di seguito elencate:

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

Art. 23 Soggetto competente al rilascio del permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 13 del DPR 380/2001 il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Comunale, nel rispetto delle Leggi, dei Regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art. 24 Titolarità alla richiesta.

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento ;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento ;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n° 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- j) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- l) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- m) l'assegnatario di aree P.E.E.P. in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario

giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

La titolarità deve essere attestata anche mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione).

In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

Art. 25 Procedura per il rilascio e termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 13 del DPR 380/01.

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/01, presso lo Sportello Unico per l'edilizia, l'ufficio abilitato procede al rilascio o al diniego secondo la procedura stabilita dall'art. 20 del DPR 380/01.

Art. 26 Acquisizione di pareri nulla-osta ed altri atti di assenso – Convenzioni obbligatorie.

Fatte salve le casistiche definite da specifiche discipline di settore, il permesso di costruire viene rilasciato limitatamente ai meri aspetti edilizio - urbanistici di competenza comunale e non esime l'interessato dal richiedere ed acquisire gli eventuali atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere progettate e di competenza di altre amministrazioni, nonché le eventuali ulteriori autorizzazioni, anche di competenza comunale sempre che non essenziali per la valutazione del progetto, necessarie per il concreto esercizio dell'attività da insediare in conseguenza delle opere.

Sono fatte salve le procedure indicate nel D.P.R. 20 Ottobre 1998 n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di

autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L.15 marzo 1997 n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate. A tal proposito, con apposito atto di organizzazione in riferimento alla disciplina dello Sportello Unico per le imprese, vengono disciplinati gli aspetti organizzativi e procedurali avuto riguardo all'esercizio delle competenze del Comune ed ai rapporti con le altre pubbliche amministrazioni interessate, nonché agli adempimenti necessari per le relative procedure. Nel rispetto della disciplina del presente regolamento l'Amministrazione, mediante appositi atti di organizzazione, adotta misure volte ad assicurare che per le pratiche ed i procedimenti diversi da quelli riconducibili allo sportello unico delle imprese, sia possibile rivolgersi ad uno sportello unico comunale.

Qualora l'interessato lo ritenga opportuno può richiedere parere preventivo su progetti di opere edilizie alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale, fermo restando che detto parere non è mai necessario per il rilascio del permesso di costruire. Per l'inizio di una attività produttiva restano fermi gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. 303/56 in tutti i casi ivi disciplinati.

Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 , non costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire. Qualora l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 venisse annullata, i lavori che richiedevano la medesima non possono essere iniziati o, qualora già in corso, debbono essere immediatamente sospesi .

Nel caso in cui le N.T.A. del P.U.G. o le Norme dei Piani esecutivi dello strumento urbanistico generale assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula della convenzione medesima da trascrivere nei RR.II.

Per l'edilizia residenziale abitativa, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto, il concessionario può comunque stipulare una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell' art. 18 del DPR 380/01 al fine di ridurre il corrispettivo del permesso al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 27 Revocabilità e annullamento del permesso.

Il permesso di costruire è revocabile per il disposto dell'art. 12 del DPR 380/01.

Art. 28 Decadenza del permesso per mancato inizio dei lavori o per opere non eseguite nei termini di validità del permesso.

Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso il Dirigente ne pronuncia la decadenza.

Ove il concessionario non dia termine ai lavori entro i tre anni dall'inizio degli stessi il Dirigente ne pronuncia la decadenza.

Ove subentrino contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro i termini previsti, il Dirigente ne pronuncia la decadenza

Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, il permesso di costruire viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una proroga.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive.

Art. 29 Pubblicità, accesso e responsabilità.

Dell'avvenuto rilascio degli atti autorizzativi viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione ed estrarre copia presso gli uffici comunali a ciò abilitati del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dei relativi atti di progetto.

Sono sottratti al diritto di accesso:

- a) progetti e cartografie di edifici adibiti ad installazioni militari, ad aziende a rischio di incidente rilevante;
- b) progetti relativi ad edifici destinati all'esercizio dell'attività creditizia;
- c) denunce, esposti, verbali di accertamento relativi a violazioni, irregolarità, infrazioni soggette a comunicazioni di notizia di reato all'autorità giudiziaria, in quanto coperti da segreto istruttorio;
- d) notizie e documenti relativi alla vita privata, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa;
- e) i documenti in blocco per categorie o per periodi di tempo che non siano ricollegabili alla tutela di situazioni giuridicamente rilevanti oppure ad un'attività amministrativa determinata ed in funzione dell'attività medesima.

La visione degli atti di concessione, autorizzazione, asseverazione denuncia di inizio attività, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito dal citato Regolamento comunale.

In ogni altro caso, ed in particolare quando la richiesta comporti ricerche di atti in blocco e/o per ampi periodi di tempo o domande plurime

relative a più edifici, gli atti stessi saranno messi a disposizione del richiedente, compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici.

Il diritto di visione di atti e documenti dei procedimenti in corso può essere esercitato a conclusione dell'iter istruttorio, al duplice fine di garantire ai portatori di interessi giuridici in merito, la più completa informazione e di non gravare il procedimento di ritardi che contrasterebbero con l'interesse del richiedente al rispetto dei tempi previsti in particolare per le richieste reiterate.

Il rilascio del provvedimento edilizio fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. 30 - Trasferimento del permesso.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti;

a tale scopo gli interessati dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio di intestazione, allegando l'atto attestante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento e l'originale della concessione edilizia..

Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto di concessione.

Art. 31 Vincolo di asservimento.

1. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire, a norma dell'art.29 della L.R. n.56/80, le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

2. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del permesso, deve indicare il volume da utilizzare nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
3. Il vincolo in argomento non può essere rinunciato, estinto o modificato senza il consenso dell'Amministrazione comunale, espresso dal competente organo deliberante che designa nel medesimo provvedimento il Dirigente preposto alla stipula in nome e per conto dell'A.C., del conseguente e relativo atto notarile.

Art.32 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire.

1. Il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L. 10/1977 come riformulato dall'art.7 della L. n°573/98 e della L.R. n°53/85, e dagli artt.16 e 17 del D.P.R. n°380/2001, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro della concessione edilizia, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della relativa tabella parametrica vigente alla data rilascio della concessione. Le relative entrate afferiscono ad apposito capitolo di Bilancio, destinato alle opere di urbanizzazione ed agli strumenti urbanistici. Annualmente il Comune, con deliberazione dell'Organo competente, provvede all'aggiornamento dei valori contenuti in tali tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.

2. Il contributo di concessione afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione del D.M. del 10/5/77 e successive modifiche ed integrazioni. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa

tariffa vigente alla data di rilascio del provvedimento di concessione, con le modalità di cui all'apposita deliberazione comunale.

Art.33 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione.

Prescrizioni di carattere generale

Le domande di permesso di costruire, nonché le D.I.A., vengono redatte sugli appositi moduli a stampa gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredate dal progetto di opere edilizie, composto da tutta la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme urbanistico - edilizie.

La dettagliata individuazione della documentazione essenziale alla definizione del relativo procedimento è allegata sub lett. A) al presente Regolamento.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell' inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Dirigente, contestualmente, dal titolare dell' atto abilitante e dagli interessati.

I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità al P.U.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

Art.34 Permesso di costruire in deroga.

1.Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga alle norme del presente regolamento e alle norme di attuazione del piano urbanistico generale, ove si tratti di opere riguardanti edifici, impianti,

attrezzature pubblici o di interesse pubblico, opere pubbliche o di interesse generale, ovvero riguardanti opere di urbanizzazione.

2. Nei casi previsti dal precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale da inoltrarsi alla Sezione Urbanistica Regionale nonché alla competente Sovrintendenza ai Monumenti - se del caso - per il rilascio dei relativi nulla osta, il Dirigente adotta specifico provvedimento di concessione in deroga.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.

Art.35 Permesso di costruire in sanatoria.

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione, di permesso, o in totale difformità dalla concessione, o dal permesso, ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di permesso di costruire in sanatoria ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.
2. Il permesso in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
3. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di permesso in sanatoria senza che il Dirigente preposto al Settore competente si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e la competente Unità Organizzativa avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
4. Il rilascio del permesso in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
5. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero

per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

Art. 36 Permessi su opere pubbliche.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla L. n°163/2006 ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale con le quali vengano approvati progetti di opere pubbliche producono gli effetti del permesso di costruire.

Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo i relativi permessi di costruire.

CAPITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 37 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

Il titolare del Permesso di costruire o DIA deve dare comunicazione scritta al soggetto competente al rilascio del provvedimento finale, dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata .

Se non già specificato nella richiesta, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.

- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e successive modifiche ed integrazioni, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Gli obblighi di cui ai precedenti commi, sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio del permesso o della autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione .

Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a richiesta del Dirigente competente a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

Art. 38 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote.

Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia.

Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del permesso può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito alla esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare del permesso chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

Art. 39 Prescrizioni per il cantiere.

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere

organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Art. 40 Documenti da conservare presso il cantiere.

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) titolo abilitativo e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territo-

rialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

Art. 41 Occupazione e manomissione del suolo pubblico.

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nonché le ulteriori disposizioni comunali per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa.

Art. 42 Comunicazione di ultimazione lavori.

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al dirigente del Settore Urbanistica.

Dopo l'avvenuta comunicazione, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

Quando, per inerzia del concessionario e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 6 della L. 47/85.

CAPITOLO V - VIGILANZA SULL'ATTIVITA'URBANISTICO-EDILIZIA

Art. 43 Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia.

1. Ai sensi dell'art.27 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n.3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

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

Art. 44 Lottizzazione abusiva.

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il

termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

- 4 I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
5. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato dal dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.
- 6 Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti interessati, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
7. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.
8. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 6, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o

della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

9. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 45 Interventi eseguiti in assenza di permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali.

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell' inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna , ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 46 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dalla concessione o dal permesso a norma dell'art.12 della L.n.47/85,sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine

congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art. 47 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.

Potranno essere iniziate in assenza di permesso, o D.I.A. :

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè per quelle eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

CAPITOLO VI - AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art.48 Certificazione di agibilità.

Per il disposto dell' art. 24, del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, la certificazione di agibilità é necessaria per utilizzare :

- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
- c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.

E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione

E' attestata dal Direttore dei Lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del permesso di costruire (o del diverso titolo abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori), la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il certificato è rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/2001.

Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi. Il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con specifici provvedimenti dall'organo comunale competente.

Il soggetto titolare del provvedimento edilizio o che ha presentato la D.I.A.,

i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 49 Procedimento.

La domanda di agibilità , in carta legale o resa tale, deve essere corredata della documentazione obbligatoria e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

La certificazione ha validità solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale costituita dagli atti elencati nell' art. 25 del D.P.R. 380/01.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale e a rilasciarne l'eventuale certificazione.

Qualora le attestazioni e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni relative, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini . I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale .

Art. 50 Salubrità delle costruzioni.

Ai fini della certificazione di abitabilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico - sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

Art. 51 Controlli e verifiche.

Le ispezioni tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile, sono effettuate a campione, con le modalità prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente al rilascio del certificato in argomento.

Ogni mese sarà sorteggiato il 10% della richieste presentate, arrotondando eventualmente all'unità superiore. In ciascuno degli immobili interessati dalla richiesta sorteggiata verrà effettuata specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dall' art. 14 della L.46/90 e dall' art. 4 del D.P.R. 392/94.

I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni.

Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata una certificazione di insussistenza di elementi ostativi all' utilizzazione dell' immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce il rilascio da parte del Dirigente preposto della dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del R.D.n.1265/34.

Art. 52 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione.

Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione antecedenti all'anno 1942, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:

- la conformità urbanistico - edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità ;

- il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- la regolare iscrizione in catasto del bene;
- la regolare numerazione civica dell'immobile.

Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.

La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare la abitabilità o agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti della certificazione di abitabilità o agibilità.

CAPITOLO VII - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 53 Opere soggette alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo articolo. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art. 54 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche.

Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n° 503 del 24.07.1996.
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n°13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti

e modifiche così come previsto dall' art. 12 del decreto stesso.

- c) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.

Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

Art.55 Documentazione ed elaborati tecnici.

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

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

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

Art. 56 Dichiarazione di conformità.

La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di supe-

ramento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'articolo precedente, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

CAPITOLO VIII - REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Art. 57 Ambito di applicazione.

Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

Art. 58 Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

Art. 59 Materiali da costruzione.

In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Art. 60 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

Le abitazioni poste al piano terreno devono essere sollevate dal piano di campagna o dal piano stradale, di almeno cm. 30, se non sovrastanti piani interrati. Tale altezza di cm. 30 non sarà computabile al fine del calcolo dell'altezza massima e del volume totale.

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.

Art. 61 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aerate sottostanti i solai.

Nel caso in cui l'aerazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

Art. 62 Riscaldamento degli edifici.

1 Obbligatorietà dell'impianto di riscaldamento

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di

riscaldamento ad esclusione delle abitazioni stagionali estive.

2 Edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 20° nella stagione invernale).

3 Norme tecniche ed adempimenti relativi agli impianti di riscaldamento

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 della L. 46/90.

Art. 63 Camini e canne fumarie.

1 Sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all' art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso in cui l'impianto sia servito da generatori di calore appartenente alla classe meno inquinante

prevista dalle norme vigenti.

2 Impianti alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui delle relative Norme UNI vigenti.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui alle Norme UNI vigenti.

3 Altri condotti di evacuazione

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

4 Applicabilità agli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 64 Apparecchi a fiamma libera.

In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di

calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, in conformità delle relative Norme UNI vigenti.

Art. 65 Impianti elettrici.

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali unitamente al progetto architettonico, e comunque prima del rilascio del permesso di costruire.

Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

Art 66 Prevenzione incendi.

Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito; in particolare gli edifici per civile abitazione devono rispondere alle norme di sicurezza di cui al D.M. 16/05/87 n° 246.

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima del rilascio del permesso di costruire.

La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle

medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 67 Centrali termiche.

Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

Art. 68 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

1. Requisiti dei parapetti e delle finestre

Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

2 Requisiti degli spazi comuni di collegamento

Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

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

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

Art. 69 Impianti igienici.

I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso w.c. e dal bidet.

Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all' altezza di almeno ml. 2,00.

Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

Art. 70 Scale.

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).

Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell' alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonchè della sua destinazione.

Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche

quando questo risultino aerati ed illuminati direttamente.

Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell' alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).
- Le scale esterne scoperte, edificate sul confine di proprietà, per l'accesso al lastricato solare o al piano sopraelevato, non sono da considerarsi come corpo di fabbrica.

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art. 105

Art. 71 Cortili.

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, e le ricostruzioni, non deve essere inferiore a un quinto della somma delle superfici, senza detrazioni di vuoto, dei muri che li circondano; e di 1/7 solo per i fabbricati compresi entro il centro storico (Zone tipizzate come A1 e A2 dal P.U.G.).

La distanza tra le pareti opposte deve essere maggiore dei 3/5 della media delle altezze di tali pareti, misurata sulle normali medie; detta

distanza viene ridotta ai 2/5 per i fabbricati compresi entro il centro storico (Zone tipizzate come A1 e A2 dal P.U.G.). Le altezze vanno riferite al piano di cortile.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione deve avere una dimensione libera minima di metri 8.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto del cortile, negli altri casi di profondità maggiore le rientranze vengono equiparate alle chiostrine e devono perciò gli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.

I cortili chiusi possono essere edificati per l'altezza del solo piano terreno ed in tal caso le misure di cui sopra si riferiscono al piano di copertura.

Art. 72 Chiostrine.

E' permessa la costruzione delle chiostrine allo scopo di dare soltanto area e luce a bagni, corridoi, scale e cucine, esclusi sempre gli ambienti abitabili, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e fastidiose.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera eguale almeno ad un diciottesimo della somma della superficie dei muri che la limitano se su di essa prospettano esclusivamente bagni, corridoi, scale ed a un decimo della superficie dei muri che la delimitano su di essa prospettano anche cucine.

La normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di metri 3,50, se la chiostrina non supera i metri 12 di altezza, e di metri 4 se l'altezza è superiore ai metri 12.

Inoltre, nella parte superiore, debbono essere in diretta comunicazione con l'ambiente esterno, in modo che si abbia una continua rinnovazione dell'area e sia facilmente accessibile per le pulizie necessarie.

Art. 73 Cortili e chiostrine a confine di proprietà.

Per i cortili e per le chiostrine da costruire sul confine di altre proprietà debbono essere sempre soddisfatte le condizioni di area minima e di misura normale stabilita dai precedenti articoli tenuto conto della massima altezza che potrebbe raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del presente regolamento in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi.

Art. 74 Balconi interni.

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e della normale, purché l'oggetto di tali sporgenze non sia superiore a mt.1,20; ambedue sono invece detratte nelle chiostrine. L'area occupata da balconi coperti deve essere detratta dal computo dell'area libera e della normale dei cortili e delle chiostrine.

Art. 75 Apertura di finestre ed immissioni di aria nei cortili.

Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni,

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra diret-

tamente soprastante.

- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

Art. 76 Cavedi.

Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

CAPITOLO IX - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

Art. 77 Alloggi inabitabili.

Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

Art. 78 Classificazione dei locali di abitazione.

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

1.1 Locali abitabili

Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.

I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

1.2- Locali di abitazione permanente

Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) camere da letto;
- b) soggiorni tinelli e sale da pranzo;
- c) cucine abitabili;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati

1.3- Locali di abitazione non permanente

Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) spazi di cottura;
- b) servizi igienici;
- c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

2 Locali non abitabili

Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione

dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Art. 79 Locali fuori terra, interrati e seminterrati.

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.
2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Art. 80 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno.

I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente e temporanea.

Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

Art. 81 Illuminazione dei locali di abitazione.

1- Requisiti illuminotecnici generali

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

2 - Illuminazione dei locali di abitazione permanente

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell' archi-

trave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

Le finestrature dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

3 - Illuminazione dei locali di abitazione non permanente

Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale ad esclusione dei casi previsti negli articoli successivi.

4 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico e tipologico per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

Art. 82 Requisiti relativi all'aerazione.

1- Requisiti di aerazione generali

Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie utile inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

2 - Aerazione dei locali di abitazione permanente

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta.

Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al

comma precedente.

3 - Aerazione dei locali di abitazione non permanente

Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici ed a spazi di cottura. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui il locale presenti finestrature insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio :

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

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

4 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico - architettonico e tipologico, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostre di dimensioni regolamentari.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie utile minima di cui al comma 1.4 è elevata a mq. 50.

Art. 83 Altezza dei locali ad uso residenziale.

1- Modalità di misura dell'altezza libera di un locale

Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.

2 - Altezza dei locali di abitazione permanente

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,20.

Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa

non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

3 - Altezza dei locali di abitazione non permanente

L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00.

Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soprapalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

4 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti.

Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta al comma 3.1 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

Art. 84 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.

1- Modalità di misura della superficie utile di un locale

Per superficie utile di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

2 - Dimensionamento degli alloggi

Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente comma 2.2.

In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.

3 - Dimensionamento degli singoli vani

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura.

Solo in alloggi di superficie netta inferiore a mq. 100, sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14; la superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,40 con finestratura non inferiore a mq.1.

Sono consentite, inoltre cucine in nicchia prive di finestra se aperte su altro locale regolamentare del volume di almeno mc. 14, purché la superficie non sia inferiore a mq 5,40 e la nicchia sia dotata di canna di aspirazione di almeno 200 cmq. di sezione libera; l'illuminazione e la ventilazione naturali devono essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno.

La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

4 - Servizi igienici

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Il servizio igienico principale dovrà avere superficie di pavimento non inferiore a mq.2,50 e una di finestra che misuri almeno mq. 0,60 di luce

libera.

I servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di abitazione permanente se non attraverso disimpegno, fatta eccezione per i servizi in diretta comunicazione con le camere da letto quando l'alloggio sia dotato di più servizi di cui uno con accesso tramite disimpegno o corridoio.

L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare gli ulteriori locali adibiti a quell'uso non possono avere superficie inferiore a mq. 1,20 e larghezza inferiore a ml. 0,80.

5 - Eccezioni per gli interventi su edifici esistenti

5.1 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 85 Soppalchi.

Ai fini del presente Regolamento si definisce come soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento

I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su

cui il medesimo si affaccia.

La superficie del soppalco non deve essere superiore ad 1/3 di quella del locale su cui prospetta .

I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente e debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 2,00 ed altezza media non inferiore a ml. 2,40.

Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che siano legittimati da atti depositati presso l' Amministrazione Comunale e a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

CAPITOLO X - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ATTIVITA' LAVORATIVA E DI VENDITA

Art. 86 Caratteristiche degli immobili destinati ad attività lavorativa.

1- Norme di carattere generale

Si considera destinato ad attività lavorativa ogni luogo dove si compiano attività di produzione, lavorazione, trasformazione, ed immagazzinamento di materiali organici ed inorganici e/o uso di sostanze di qualunque specie indipendentemente dal numero di lavoratori addetti.

Per i locali destinati ad attività lavorative la superficie deve essere quella prescritta dalla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

L'altezza minima prevista per i locali destinati ad attività lavorative industriali o artigianali è fissata in ml. 3.00.

2 - Soppalchi adibiti ad ambienti di lavoro

I soppalchi, come definiti all'art. 112 , possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 1/2 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

2.2. Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o

insalubri con altre lavorazioni.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte ne progetto strutturale.

Art. 87 Caratteristiche degli ambienti di vendita.

1- Dimensioni degli ambienti di vendita

Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali e di grande distribuzione (supermercati e simili).

2 - Soppalchi adibiti ad ambienti di vendita

I soppalchi, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 1/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- b) le altezze degli spazi sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 e negli spazi soprastanti non inferiori a ml. 2.20 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un altezza minima assoluta di ml. 2,00);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la

minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

CAPITOLO XI - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 88 Norme di Carattere Generale.

Nei nuclei abitati dotati di fognatura dinamica, tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo quelle che il competente organo di controllo in materia di tutela ambientale giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune e nel rispetto della normativa dell'Ente gestore.

Nei quartieri ove l'Amministrazione Comunale provvede alla costruzione della fognatura dinamica, tutti gli edifici debbono essere allacciati ad essa da parte dei proprietari.

Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento provvisorio dei liquami provenienti da nuovi insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5.000 mc. deve essere realizzato mediante:

- a) vasca tipo Imhoff;
- b) impianto con trattamento biologico.

Per i nuovi insediamenti di civile abitazione nuovi insediamenti civili di consistenza superiore a 50 vani o 5.000 mc. Lo smaltimento deve essere realizzato mediante impianti di raccolta, di trattamento, e smaltimento analoghi ai sistemi previsti per le pubbliche fognature.

Si richiamano, comunque le disposizioni in materia contenute nel Titolo III, Capo II dello "Schema tipo del regolamento di igiene e sanità pubblica dei Comuni" della Regione Puglia pubblicato sul B.U.R.P. n. 55 dell'1-4-1994.

Art. 89 Smaltimento dei liquami domestici in zona agricola.

Nelle abitazioni e negli edifici rurali si provvede allo smaltimento dei liquami domestici nel rispetto della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni .

Gli impianti per lo smaltimento liquami devono essere posti a valle ed a distanza di almeno ml. 10 dai pozzi per l'emungimento di acqua dalla falda freatica, anche ad uso irriguo nonché dalle cisterne, dai depositi di acqua e dagli abbeveratoi.

Art. 90 Acque pluviali ed acque reflue.

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in: acque pluviali e acque reflue.

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostre, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

Art. 91 Corpi ricettori finali.

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :

- pubblica fognatura
- corpo d'acqua superficiale
- suolo
- sottosuolo.

Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea.

Art. 92 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

1- Caratteri costruttivi dell'impianto

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali esistenti.

Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

Le coperture devono avere pendenze tali da poter convogliare le acque pluviali tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le

Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

2- Separazione da altri tipi di acque reflue

L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

3 - Recapito finale

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

Art. 93 Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Prescrizioni generali

Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

- a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
- d) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

Per quanto non contenuto nelle predette norme, si rinvia alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.152 dell'11 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

CAP. XIII - OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 94 Opere esteriori ai fabbricati.

Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Art. 95 Balconi a sbalzo sulla pubblica via.

La realizzazione di balconi a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando possono collocarsi ad un'altezza superiore a ml. 4.00 sopra il piano marciapiede e a ml. 4.50 da quello stradale ove non esiste il marciapiede.

L'aggetto non deve superare 1/10 della larghezza della strada su cui prospettano, con un massimo di ml. 1.20.

Nelle strade di larghezza inferiore a ml. 6 è vietata la costruzione di balconi.

Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del balcone non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli, sono ammessi solamente sulle strade sia pubbliche che private aventi una larghezza non inferiore a mt.15 e per una superficie verticale non superiore a metà di quella della intera facciata e con un aggetto massimo pari a 1/20 della larghezza stradale, in ogni caso non

superiore a mt.1,20.

Art. 96 Elementi decorativi a rilievo.

Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 10 rispetto al filo del fabbricato fino ad una altezza di ml. 2,20 dal suolo pubblico; superiormente, fino all'altezza di ml. 3.50 da terra lo sporto non può superare i cm. 15, mentre da ml. 3.50 a ml. 4.00 non potrà essere maggiore di cm. 25; per altezze superiori a mt. 4.00 in ogni caso, l'aggetto non potrà eccedere, salvo che per i balconi, oltre cm. 45 dal filo del muro.

Nello sporto va compreso anche quello spiovente e destinato a difendere le modanature sottoposte:

Gli elementi decorativi posti a qualsiasi altezza dovranno armonizzare sia con le facciate contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

Art. 97 Zoccoli.

Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.

Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 dal marciapiede e di cm 80 da quello stradale, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo del fabbricato e dovranno essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.

Art. 98 Stemmi ed emblemi araldici.

E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.

L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intende porre in opera.

Art. 99 Muri di cinta.

I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 3,00.

Art. 100 Recinzioni in zona agricola.

Nella zona agricola sono ammesse le recinzioni dei terreni di proprietà nei termini e nei modi previsti dall'art. n°42 delle N.T.A. del P.U.G., inerente la: "E 4 Zona agricola".

Art. 101 Tettoie a sbalzo.

Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retro marciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml.

1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore a cm. 50 dal filo interno del marciapiede o comunque superiori a ml. 2,50.

Dette tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane ove presente.

Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

Art. 102 Infissi ed affissi.

Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarcia piede.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

Art. 103 Modifica di logge.

Qualsiasi intervento che interessi logge, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal P.U.G., non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.

Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile.

Art. 104 Porticati di uso pubblico.

I porticati di uso pubblico devono avere altezza non inferiore a ml. 3,60 e profondità pari alla medesima.

Art. 105 Insegne.

Le insegne, di qualsiasi tipo esse siano, dovranno essere collocate possibilmente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, ai vani di porte e portoni di pertinenza dell'esercizio commerciale interessato.

L'insegna dovrà essere collocata nella parte superiore dell'apertura di facciata, seguendone il più possibile l'andamento.

Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico (sovrapporta o lunette dotate di inferriata o di altri elementi degni di tutela) l'apposizione di insegne sarà ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.

Sono ammesse insegne a bandiera ad esclusione delle aree ricadenti nel centro storico. (Zone tipizzate come A1 e A2 dal P.U.G.) .

L'aspetto esteriore delle insegne (sia per quanto attiene i colori che la grafica e dimensione delle medesime) dovrà in ogni caso risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico ed architettonico con la medesima.

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce costante ed indiretta. E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le insegne sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

Art. 106 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni.

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

Art. 107 Targhe stradali e cartelli indicatori.

E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere dette targhe e cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

CAPITOLO XIV - NORME DI SPECIALE TUTELA PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Art. 108 Prescrizioni di carattere edilizio.

Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, qualsiasi sia la categoria di intervento prevista per l'edificio, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle linee delle coperture, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.

Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico - architettonico e tipologico e le normative previste dai Piani attuativi vigenti, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione dei luoghi.

Nel caso di nuove edificazioni, di interventi di ristrutturazione urbanistica o, in genere, di interventi su edifici di recente costruzione, la compatibilità di cui al comma precedente non è necessariamente conseguita mediante il ricorso a materiali, colori o tecniche tradizionali ma può essere assicurata anche mediante una progettazione particolarmente accurata che, pur ricorrendo a tecniche e materiali contemporanei, assicuri comunque il corretto inserimento, nel contesto, di edifici che possono anche qualificarsi apertamente come prodotti dell'architettura contemporanea.

Art. 109 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici;

queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di del muro d'attico tale da renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà, ove possibile, essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di edifici di nuova costruzione è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico - artistico.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell' art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

Art. 110 Antenne della telefonia mobile.

L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile é soggetta a rilascio di permesso di costruire nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 111 Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici.

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria.

La collocazione di detti impianti sarà in genere ammissibile esclusivamente sulle coperture piane alle seguenti condizioni:

- siano occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- su corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostre o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista.

Art. 112 Vetrine bacheche e simili.

Per le vetrine, bacheche e simili, importanti occupazione di suolo pubblico e regolarmente autorizzate è ammessa una sporgenza massima di cm. 20 dal vivo muro, fatte salve le prescrizioni contenute nelle norme vigenti relative al P.P. delle "Zone A1 e A2" approvato.

Art. 113 Conduffure di acqua, gas e simili.

1- Indicazioni generali

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le conduffure di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Quando sia inevitabile la installazione di conduffure sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

2 - Contatori.

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

3 - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i

requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

Art. 114 Tende frangisole.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici sottoposti alla speciale tutela di cui la presente Capitolo è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate; dove possibile, dovranno essere collocate all'interno dei vani su cui aggettano.

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture. Le tende potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'aggetto delle tende non può superare di cm. 50 il filo interno del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 150 dal filo di facciata. Non sono ammesse tende nei tratti di strada privi di marciapiede.

Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto, una altezza libera non inferiore a cm. 2,20 dal piano del marciapiede.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente Regolamento, le tende sono inoltre sottoposte alle ulteriori disposizioni comunali in materia.

CAPITOLO XV - NORME FINALI

Art. 115 Rinvio.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle disposizioni contenute in Leggi e Regolamenti statali e regionali disciplinanti la materia.

I rinvii dinamici contenuti nelle varie disposizioni del presente Regolamento, si intendono nel senso che con l'entrata in vigore di norme aventi maggiore efficacia formale cessano di avere vigore le norme regolamentari contenenti disposizioni difformi.

Art. 116 Entrata in vigore del Regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore contestualmente all'approvazione del PUG, di cui ne è parte integrante e sostanziale.

Da tale data si intendono abrogate e sostituite le previgenti disposizioni regolamentari in materia.