

INDICE

INDICE	1	
0.	PREMESSA.....	4
1.	TIPI DI INTERVENTO	5
1.1.	DEFINIZIONI.....	5
1.2.	INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI	7
1.2.1.	interventi di manutenzione ordinaria	7
1.2.2.	interventi di manutenzione straordinaria	8
1.2.3.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	9
1.2.4.	Interventi di ristrutturazione edilizia.....	10
1.2.5.	Interventi di demolizione.....	12
1.2.6.	Interventi per pertinenze di edifici esistenti	12
1.3.	INTERVENTI PER EDIFICI FUTURI DI NUOVA COSTRUZIONE	12
1.3.1.	Interventi di nuova costruzione che riguardano gli edifici.....	12
1.3.2.	Altri interventi di nuova costruzione / realizzazione.....	13
1.3.3.	Ristrutturazione urbanistica.....	13
1.4.	INTERVENTI CHE NON RIGUARDANO EDIFICI.....	13
1.4.1.	interventi di movimento di terra	13
2.	TIPI DI PROCEDURE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO IN MATERIA EDILIZIA.....	14
2.0.	I SOGGETTI DELLE PROCEDURE	14
2.1.	TITOLI ABILITATIVI.....	14
2.1.2.	La Dichiarazione di Inizio Attività.....	14
2.1.3.	Interventi liberi.....	15
2.2.	LA COMMISSIONE EDILIZIA	15
2.2.1.	Composizione e funzionamento.....	15
2.2.2.	ATTRIBUZIONI E COMPETENZE.....	16
2.4.	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	17
2.5.	IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
3.	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE	18
3.1.	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	18
3.2.	DOCUMENTAZIONE TECNICA	18
3.3.	DOCUMENTAZIONE PER INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA	19
4.	CONDOTTA DEI LAVORI.....	21
4.1.	ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	21
4.1.1.	Ritiro del permesso di costruire / Presentazione denuncia di inizio attività.....	21
4.2.	INIZIO DEI LAVORI	21
4.2.1.	Verifica dei punti fissi	22
4.3.	ESECUZIONE DEI LAVORI.....	22
4.3.1.	Conduzione del cantiere.....	22
4.3.2.	Scavi e demolizioni.....	23
4.3.3.	Reperimenti archeologici e storici	23
4.3.4.	Divieto di ingombrare spazi pubblici e tutela del sottosuolo stradale.....	23
4.3.5.	Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	23
4.4.	VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	23
4.5.	ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	24
5.	CERTIFICATO DI AGIBILITA'	25

6.	VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA.....	26
6.1.	SANZIONI	26
6.2.	TOLLERANZE.....	26
7.	NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE.....	27
7.1.	DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI DI PERTINENZA.....	27
7.2.	AUTORIMESSE E POSTI AUTO.....	27
7.3.	CORTILI, CHIOSTRINE E CAVEDI.....	28
7.4.	AGGETTI SU SUOLO PUBBLICO	28
7.5.	ILLUMINAZIONE DEI LOCALI SOTTERRANEI	29
7.6.	SOVRASTRUTTURE VARIE.....	29
7.7.	RECINZIONI	29
7.8.	ALBERATURE	30
7.9.	COPERTURE.....	30
7.10.	MARCIAPIEDI.....	30
7.11.	RECUPERO SOTTOTETTI	30
7.12.	SCALE ED ASCENSORI	31
7.13.	ACCESSI CARRAI E RAMPE CARRABILI.....	32
8.	REQUISITI DEGLI EDIFICI.....	33
8.0.	PREMESSA	33
8.1.	ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE.....	33
8.2.	QUALITÀ DELL'ARIA.....	33
8.3.	APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE.....	34
8.4.	SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE	34
8.5.	SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	35
8.6.	ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA E ARTIFICIALE.....	35
8.6.1.	SPAZI PER LA RESIDENZA	35
8.6.2.	SPAZI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA.....	35
8.7.	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA.....	37
8.8.	TEMPERATURA SUPERFICIALE INTERNA	37
8.9.	RICAMBI DI ARIA DEGLI SPAZI INTERNI.....	37
8.9.1.	SPAZI PER LA RESIDENZA	38
8.9.2.	SPAZI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA.....	38
8.10.	UMIDITÀ RELATIVA.....	39
8.11.	ISOLAMENTO ACUSTICO	39
8.12.	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI.....	40
8.12.1.	ALTEZZE MINIME	40
8.12.2.	AREE DI PAVIMENTO ED ALTRI DATI METRICI MINIMI.....	40
8.12.3.	DOTAZIONI MINIME ED ALTRI REQUISITI DISTRIBUTIVI.....	41
9.	IMPIANTI TECNOLOGICI.....	42
9.1.	CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMPIANTI.....	42
9.1.1.	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	42
9.1.2.	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	43
9.1.3.	IMPIANTO DI RACCOLTA ED ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.....	43

9.1.4.	IMPIANTO DI ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE USATE E DEI LIQUAMI	43
9.1.4.1.	DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	43
9.1.4.2.	ALLACCIAMENTI.....	43
9.1.5.	IMPIANTO DI TRASPORTO VERTICALE DELLE PERSONE E DELLE COSE.....	43
9.1.6.	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEI COMBUSTIBILI.....	44
9.1.7.	IMPIANTO ANTINCENDIO E DI PROTEZIONE DAI FULMINI	44
9.1.8.	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	44
9.1.9.	INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE.....	44

0. PREMESSA

Le norme del regolamento edilizio si applicano sull'intero territorio comunale, e quindi indipendentemente dalla zona omogenea di piano regolatore generale nella quale l'intervento ricade.

Il regolamento edilizio disciplina:

- **la definizione, in applicazione del D.P.R. n°380/2001, degli interventi edilizi;**
- **la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;**
- **la presentazione delle istanze di permesso di costruire / denunce di inizio attività;**
- **gli adempimenti amministrativi precedenti l'esecuzione degli interventi edilizi;**
- **l'esecuzione dei lavori;**
- **la vigilanza sugli interventi;**
- **norme relative all'edificazione, requisiti degli edifici e degli impianti.**

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applica la vigente normativa in materia edilizia.

1. TIPI DI INTERVENTO

1.1. DEFINIZIONI

Si tratta degli interventi di cui all'art. 3, c.1, lettere a) ,b), c), d) del D.P.R. n°380/2001.

Ai fini della precisa individuazione dei diversi tipi di intervento sugli edifici esistenti si premettono le definizioni dei seguenti termini:

1. destinazione d'uso e cambio della stessa,
2. dati metrici e geometrici,
3. impianto distributivo,
4. strutture verticali,
5. strutture orizzontali,
6. coperture,
7. aperture verso l'esterno,
8. impianti tecnologici,
9. elementi decorativi e le finiture.

Per destinazione d'uso si intende l'insieme delle funzioni che si svolgono all'interno degli spazi dell'edificio.

Con riferimento all'edificio o parte dell'edificio, si classificano le seguenti categorie di destinazione d'uso:

- a. RESIDENZA: si suddivide in:
 - residenza normale – alloggi di civile abitazione e tutti i locali accessori comprese le autorimesse;
 - residenza speciale – unità immobiliari destinati a convivenze e comunità (come caserme, collegi, convitti e conventi);
- b. AGRICOLTURA: attività produttive primarie;
- c. ARTIGIANATO – INDUSTRIA: tutte le funzioni connesse con le attività produttive di trasformazione, compresi gli spazi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti dell'azienda;
- d. ARTIGIANATO DI SERVIZIO: attività terziaria per la fornitura di servizi;
- e. TURISMO: funzioni e servizi direttamente connessi con l'attività ricettiva;
- f. COMMERCIO: attività di piccole, medie e grandi strutture di vendita nonché attività logistica;
- g. DIREZIONALE: servizi professionali in genere .

Si definisce cambio della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle categorie sopra definite, ma non lo spostamento dell'uso nell'ambito della stessa categoria.

Per dati metrici e geometrici si intendono le misure (dati metrici) e la forma (dati geometrici) dell'insieme di un edificio, ma non, salvo esplicite indicazioni contrarie, la misura e la forma delle sue singole parti, che potrebbero anche variare senza che vari l'insieme.

Per impianto distributivo si intende il modo con cui è disposta la sequenza degli spazi interni di un edificio; sono compresi nell'impianto distributivo anche gli elementi che ne garantiscono il funzionamento, come le porte ed altre aperture interne, i collegamenti orizzontali (androni, corridoi, ballatoi e simili) e quelli verticali (scale, rampe e simili).

Per quanto riguarda gli ascensori, che pure possono essere considerati elementi del sistema distributivo, essi sono trattati nell'ambito del carattere impianti tecnici definito successivamente in questo paragrafo.

Per strutture verticali si intendono gli elementi portanti dell'edificio (di regola muri e pilastri) destinati a scaricare a terra i pesi permanenti ed accidentali di esso.

Per strutture orizzontali si intendono gli elementi destinati a convogliare sulle strutture verticali i pesi permanenti ed accidentali dell'edificio, e cioè solai di pavimento e di copertura, travi ed architravi, archi e simili, sia appoggiati che a sbalzo.

Per coperture si intendono solamente i manti sovrapposti ai solai di copertura (che sono invece strutture orizzontali).

Per aperture verso l'esterno si intendono porte e finestre destinate all'accesso all'interno dell'edificio, alla illuminazione ed alla ventilazione naturali dei suoi spazi interni; esse sono sempre visibili da spazi esterni pubblici o privati "a cielo aperto".

Per impianti tecnologici si intendono le attrezzature tecnologiche necessarie per l'effettivo utilizzo ed il comfort dell'edificio e anche gli spazi dell'edificio destinati a contenerle, come centrali termiche, locali contatori, bagni, locali igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

Per elementi decorativi e finiture si intendono parti accessorie dell'edificio visibili da spazi esterni "a cielo aperto", nonché il trattamento ed il colore delle superfici ugualmente visibili da spazi esterni.

1.2. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1.2.1. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Si tratta di interventi di recupero edilizio 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:

1. Interventi sulla destinazione d'uso:

- non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso.

2. Interventi sui dati metrici e geometrici:

- non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma dell'edificio, né nel suo insieme, né nelle sue parti.

3. Interventi sull'impianto distributivo:

- sono ammesse solo le modifiche all'impianto distributivo ottenibili con la modifica della posizione o della misura di porte o altre aperture interne ad una stessa unità immobiliare.

4. Interventi sulle strutture verticali:

- sono ammesse opere di riparazione delle strutture verticali, ma non la sostituzione, neppure parziale, di esse.

5. Interventi sulle strutture orizzontali:

- sono ammesse opere di riparazione delle strutture orizzontali, ma non la sostituzione, neppure parziale di esse.

6. Interventi sulle coperture:

- sono ammesse la riparazione e l'integrazione, dei manti di copertura attraverso l'uso di materiale uguale a quello originario.

7. Interventi sulle aperture verso l'esterno:

- non sono ammesse modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni;
- sono comunque ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri di tipo similare.

8. Interventi sugli impianti tecnologici:

- fatto salvo interventi su edifici sottoposti a particolari vincoli di tutela, sono ammesse riparazioni ed integrazioni degli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di opere murarie o, comunque, di valore architettonico, né alterino l'aspetto esterno degli edifici;
- l'aggiunta di ulteriori elementi dell'impianto idrosanitario e di riscaldamento è ammessa purché non comporti la modifica dei locali destinati a contenerli.

9. Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

- sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri di tipo similare;
- tranne il caso di particolari vincoli di tutela, è ammessa la riparazione degli intonaci, attraverso l'uso di materiale uguale a quello originario; in particolare è sempre ammesso il rifacimento degli intonaci con gli stessi materiali e colori, nonché in assenza di un piano del colore la ritinteggiatura con tinte tenui e terrose.

- salvo specifiche disposizioni contrarie, si considera manutenzione ordinaria del verde privato l'inserimento su aree verdi di elementi di "arredo da giardino" ornamentali e non, con l'esclusione di tutti quegli elementi fisicamente autonomi che, alternativamente, costituiscano complessivamente un volume urbanistico di almeno 10 mc., una superficie coperta di almeno mq. 9.00, ovvero, si sviluppino linearmente o si elevino dal suolo per almeno ml. 3.00. Qualora l'elemento di arredo possieda una delle tre caratteristiche menzionate dovrà considerarsi a tutti gli effetti come una pertinenza e, in difetto della cosa principale, come nuova costruzione.

1.2.2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si tratta di interventi di recupero edilizio che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle singole destinazioni d'uso:

1. Interventi sulla destinazione d'uso:

- non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso.

2. Interventi sui dati metrici e geometrici:

- non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma complessiva dell'edificio, né alla misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;
- non sono tuttavia rilevanti quelle modeste modifiche di area di pavimento o di volume delle singole unità immobiliari che siano esclusivamente l'effetto di sostituzioni di parti anche strutturali dell'edificio o di spostamenti di tramezze.

3. Interventi sull'impianto distributivo:

- sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo dell'edificio ottenibili con spostamenti di tramezze ed inserimenti di scale interne, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

4. Interventi sulle strutture verticali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

5. Interventi sulle strutture orizzontali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, purché questo non modifichi, nei limiti suddetti, la misura e la quantità delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;

6. Interventi sulle coperture:

- è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

7. Interventi sulle aperture verso l'esterno:

- non sono ammesse modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni; sono comunque ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri anche di tipo diverso.

8. Interventi sugli impianti tecnologici:

- sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;
- è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

9. Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

- sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri; in particolare è ammesso il rifacimento di intonaci e la ritinteggiatura delle murature sia interne che esterne;
- è ammesso qualunque tipo di modifica degli elementi decorativi e delle finiture dell'edificio.

1.2.3. INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

1. Interventi sulla destinazione d'uso:

- sono ammesse opere edilizie preordinate al cambio della destinazione d'uso dell'edificio anche nel suo insieme, purché le nuove destinazioni d'uso siano compatibili con gli spazi dell'edificio stesso;
- per destinazione d'uso compatibile si intende un qualunque insieme di funzioni che possa essere adeguatamente organizzato all'interno degli spazi dell'edificio restaurato in rapporto alla loro forma ed alla loro misura e in rapporto alle dotazioni di impianti dell'edificio stesso, comunque ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

2. Interventi sui dati metrici e geometrici:

- non sono ammesse modifiche alle misure ed alla forma complessiva dell'edificio; è invece modificabile la quantità e la misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

3. Interventi sull'impianto distributivo:

- sono ammesse modifiche dell'impianto distributivo anche se queste incidono sulla misura, ovvero, sul numero in diminuzione delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato.

4. Interventi sulle strutture verticali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, ma nel rispetto sostanziale della loro posizione originaria e della loro forma;
- è prescritto il rispetto della tipologia strutturale originaria: di regola, quindi, i muri resteranno muri ed i pilastri resteranno pilastri, anche se è sempre ammissibile l'apertura di porte nei muri ed il tamponamento di luci tra pilastri;
- è ammessa la possibilità di lievi traslazioni rispetto alla posizione originaria delle strutture verticali;

5. Interventi sulle strutture orizzontali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, ma nel rispetto sostanziale della loro posizione originaria;
- è ammessa la possibilità di lievi traslazioni rispetto alla posizione originaria delle strutture verticali;
- lo spostamento in senso verticale delle strutture orizzontali è ammesso nei limiti consentiti dal mantenimento dei requisiti igienici degli spazi interni e dal contemporaneo rispetto dei limiti delle modificazioni possibili alle aperture dell'edificio verso l'esterno.

6. Interventi sulle coperture:

- è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

7. Interventi sulle aperture verso l'esterno:

- sono ammesse limitate modifiche di misura o di posizione di porte o finestre visibili da spazi esterni;
- tali modifiche non dovranno alterare sostanzialmente la tipologia delle aperture preesistenti, lo schema compositivo ed il rapporto tra pieni e vuoti riscontrabili nell'edificio originario;
- sono ammesse le sostituzioni dei serramenti esistenti con altri anche di tipo diverso.

8. Interventi sugli impianti tecnologici:

- sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;
- è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

9. Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

- sono ammesse sostituzioni di elementi decorativi e di finiture con altri; in particolare è ammesso il rifacimento di intonaci e la ritinteggiatura delle murature sia interne che esterne;
- è ammesso qualunque tipo di modifica degli elementi decorativi e delle finiture dell'edificio.

1.2.4. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

1.2.4.1. Interventi di ristrutturazione edilizia che NON comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", non comportano mutamenti della destinazione d'uso:**1. Interventi sulla destinazione d'uso:**

- fatti salvi gli immobili compresi nelle zone omogenee A, sono ammesse opere edilizie preordinate al cambio della destinazione d'uso dell'edificio anche nel suo insieme, a condizione che il nuovo uso sia compatibile con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

2. Interventi sui dati metrici e geometrici:

- non sono ammesse modifiche alla sagoma complessiva dell'edificio; è invece modificabile la misura delle aree di pavimento e del volume delle singole unità immobiliari dalle quali l'edificio è formato;

3. Interventi sull'impianto distributivo:

- è ammesso qualunque tipo di modifica dell'impianto distributivo dell'edificio.

4. Interventi sulle strutture verticali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

5. Interventi sulle strutture orizzontali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

6. Interventi sulle coperture:

- è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

7. Interventi sulle aperture verso l'esterno:

- non sono ammesse modifiche ai prospetti dell'edificio se non nei limiti previsti per il restauro.

8. Interventi sugli impianti tecnologici:

- sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;
- è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

9. Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

- è ammesso qualunque tipo di modifica degli elementi decorativi e delle finiture dell'edificio.

1.2.4.2. Interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A", comportano mutamenti della destinazione d'uso:**1. Interventi sulla destinazione d'uso:**

- sono ammesse opere edilizie preordinate al cambio della destinazione d'uso dell'edificio anche nel suo insieme, a condizione che il nuovo uso sia compatibile con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

2. Interventi sui dati metrici e geometrici:

- fermo restando che la demolizione e ricostruzione di un edificio deve avvenire con la conservazione di sagoma e volume preesistenti, sono consentite modifiche di volume di un edificio nel caso di interventi conservativi che non modifichino la sagoma dello stesso edificio;
- inoltre, negli interventi edilizi prevalentemente conservativi che comprendano però anche demolizioni parziali, è ammessa la ricostruzione, anche parziale, delle parti in demolizione anche quando queste comportano, senza aumento di volume, la modifica della sagoma complessiva dell'edificio; le variazioni di sagoma, comunque, non devono interferire con le normative sulle distanze e devono essere finalizzate ad una coerente ricomposizione volumetrica dell'edificio, nonché, attraverso l'eliminazione di corpi secondari ed il riempimento di vuoti, alla semplificazione della geometria dello stesso.

3. Interventi sull'impianto distributivo:

- è ammesso qualunque tipo di modifica dell'impianto distributivo dell'edificio.

4. Interventi sulle strutture verticali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture verticali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

5. Interventi sulle strutture orizzontali:

- è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali con altre anche diverse per materiale, forma e posizione, la rimozione di vecchie strutture e l'inserimento di nuove.

6. Interventi sulle coperture:

- è ammessa la sostituzione integrale dei manti di copertura con altri anche di diverso materiale.

7. Interventi sulle aperture verso l'esterno:

- è ammesso qualunque tipo di modifica alle aperture dell'edificio verso l'esterno.

8. Interventi sugli impianti tecnologici:

- sono ammessi l'integrazione di impianti esistenti, la loro completa sostituzione e la costruzione di impianti nuovi;
- è ammessa anche la realizzazione di vani per detti impianti, come centrali termiche, bagni, servizi igienici, vani per ascensori e relativi locali per macchine e simili.

9. Interventi sugli elementi decorativi e le finiture:

- è ammesso qualunque tipo di modifica degli elementi decorativi e delle finiture dell'edificio.

1.2.5. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono quelli tendenti alla rimozione parziale o totale di un edificio esistente.

La demolizione può non essere ammissibile in edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, gli interventi sui quali sono comunque controllati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici tramite il rilascio dei prescritti nulla-osta, o localizzati in zone di particolare tutela del piano regolatore generale.

1.2.6. INTERVENTI PER PERTINENZE DI EDIFICI ESISTENTI

Sono quelli che comportano la realizzazione di pertinenze che, pur fisicamente distinte, dalla cosa principale, ne sono funzionalmente collegate tanto da non esserne autonomamente utilizzabili. Tali pertinenze, che devono avere una funzione comunque distinta ed accessoria rispetto alla cosa principale e, pertanto, non possono risultarne un semplice ampliamento, non possono eccedere 1/5 del volume urbanistico della stessa.

Per stabilire se un'opera è pertinenziale rispetto ad una cosa principale si dovrà fare riferimento all'art. 817 del c.c., nel combinato disposto che lo stesso assume con le norme urbanistiche in materia; in particolare se la pertinenza eccede 1/5 del volume urbanistico della cosa principale la stessa si qualifica come nuova costruzione.

I parcheggi, qualora eccedano gli standard edilizi minimi di legge, non si considerano pertinenziali.

1.3. INTERVENTI PER EDIFICI FUTURI DI NUOVA COSTRUZIONE**1.3.1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE RIGUARDANO GLI EDIFICI**

Si tratta degli interventi di cui all'art. 3, c.1, lettere e.1) ed e.6) del D.P.R. n°380/2001, che comprendono:

- la costruzione di manufatti edilizia fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi di ristrutturazione quanto esposto al punto 1.2.4.2 e per gli interventi pertinenziali quanto esposto al punto 1.2.6. e al punto che segue;

- gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume urbanistico superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

1.3.2. ALTRI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE / REALIZZAZIONE

Si tratta degli interventi di cui all'art. 3, c.1, lettere e.2), e.3), e.4), e.5) ed e.7) del D.P.R. n°380/2001, che comprendono:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di tele comunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

1.3.3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 3., comma 1., lettera f) del D.P.R. n°380/2001, si tratta degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1.4. INTERVENTI CHE NON RIGUARDANO EDIFICI

1.4.1. INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA

Sono quelli che comportano lo scavo e la dislocazione di volumi di terra al fine di modificare l'andamento piano altimetrico di un luogo.

Rientra negli interventi di movimento di terra anche la realizzazione delle opere di mantenimento del nuovo andamento piano-altimetrico, come muri di sostegno e simili. Sono esclusi dagli interventi di movimento di terra quelli finalizzati alla coltivazione di cave, torbiere e simili.

Sono esclusi dagli interventi di movimento di terra quelli finalizzati alla coltivazione di cave, torbiere e simili.

2. TIPI DI PROCEDURE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO IN MATERIA EDILIZIA

Gli interventi edilizi sono assentiti secondo le procedure di legge a mezzo della modulistica e della documentazione tecnica richiesta, ai sensi del presente regolamento, dai servizi tecnici del Comune.

2.0. I SOGGETTI DELLE PROCEDURE

Nel procedimento amministrativo sono coinvolti più soggetti, con attribuzioni e ruoli diversi. L'assenso agli interventi edilizi tramite il rilascio di titoli abilitativi e la vigilanza su di essi spetta al soggetto che per tali funzioni lo Statuto Comunale individua e che in questo regolamento sarà indicato come responsabile del Settore Territorio e Ambiente.

Si definisce richiedente qualunque persona fisica o giuridica privata o pubblica che inoltra domanda di permesso di costruire o comunica l'inizio di attività edilizie essendo a ciò legittimata in quanto titolare di diritto di proprietà o comunque di disponibilità dei beni immobili sui quali intende intervenire.

Si definisce responsabile del procedimento il funzionario comunale incaricato ai sensi della L. n°241/1990 della gestione delle procedure edilizie; è possibile che coincida con il responsabile del Settore Territorio e Ambiente.

Si definisce Commissione Edilizia l'organo tecnico che esprime un parere obbligatorio, ma non vincolante, sulle richieste di intervento edilizio; nomina, composizione, durata in carica, attribuzioni e competenze della commissione edilizia sono disciplinate in seguito.

2.1. TITOLI ABILITATIVI

2.1.1. IL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

- a) gli interventi di nuova costruzione (necessariamente – possono formare oggetto di denuncia di inizio attività soltanto qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 22, c.3, lett. b), c) del D.P.R. n°380/2001);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (necessariamente – possono formare oggetto di denuncia di inizio attività soltanto qualora ricorra l'ipotesi di cui all'art. 22, c.3, lett. b) del D.P.R. n°380/2001);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante (prioritariamente – possono anche formare oggetto di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, c.3, lett. a) del D.P.R. n°380/2001).

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è regolato dall'art. 20 del D.P.R. n°380/2001.

2.1.2. LA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi all'art. 22, del D.P.R. n°380/2001.

Il procedimento di D.I.A. è regolato dall'art. 23 del D.P.R. n°380/2001.

2.1.3. INTERVENTI LIBERI

Sono interventi liberi quelli di cui all'art. 6 del D.P.R. n°380/2001 e, cioè, salvo quanto disposto dal D. Lgs. n°42/2004:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al punto 1.1.1;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Inoltre, sono liberi gli interventi strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e gli interventi cimiteriali già oggetto di progettazione generale effettuata dal Comune, che i privati realizzano autonomamente, anche a stralci.

2.2. LA COMMISSIONE EDILIZIA

2.2.1. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO

La commissione edilizia è l'organo tecnico consultivo collegiale in materia edilizia del Comune.

La commissione edilizia è composta sia da membri di diritto che elettivi e si riunisce su convocazione del Presidente, di regola ogni mese e, comunque ogni volta che se ne presenta la necessità.

L'avviso di convocazione è comunicato a membri almeno due giorni prima, anche via fax.

Sono membri di diritto:

- nella funzione di Presidente, il Sindaco, o un Assessore da questi delegato;
- il Responsabile dell'Area Tecnica, o altro funzionario da questi delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- cinque esperti in architettura, urbanistica o materie giuridiche connesse, di cui uno in rappresentanza delle minoranze;
- due esperti in discipline artistiche o ambientali, ai sensi della L.R.V. n. 63/1994, che intervengono solo relativamente agli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

Partecipano, senza diritto di voto, se e in quanto persone diverse dai precedenti:

- il responsabile del procedimento amministrativo, istruttore della pratica edilizia in esame;
- un segretario verbalizzante, eventualmente, nominato dal Responsabile dell'Area Tecnica.

La qualifica di esperto va documentata con riferimento a titoli accademici o professionali; il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati ed accettare autocandidature di singoli o proposte delle Associazioni di categoria, Ordini e Collegi professionali.

Agli esperti della commissione edilizia si applicano le norme di incompatibilità e di decadenza previste per i consiglieri comunali.

La commissione edilizia dura in carica cinque anni a decorrere dalla data del suo insediamento e, comunque non oltre la fine del mandato amministrativo; eventuali membri nominati durante tale periodo in sostituzione di altri decaduti rimangono in carica fino alla scadenza normale dell'intera commissione.

Qualora un membro elettivo risulti assente per almeno tre volte nelle ultime cinque convocazioni, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce, altresì, quei membri che, per qualunque motivo, non possono continuare a ricoprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica sino allo scadere del mandato dell'intera commissione.

La Commissione Edilizia si presenta in numero legale se sono presenti la maggioranza dei membri esclusi i due esperti in materie artistiche e ambientali e, qualora sia richiesto l'intervento di questi ultimi per competenza, se sono presenti la maggioranza dei membri con almeno un esperto in materie artistiche e ambientali presente.

Quando la Commissione Edilizia sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso. Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente, assume la presidenza un assessore da lui delegato. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I pareri della Commissione Edilizia sono assunti a maggioranza dei presenti. Dei pareri espressi dalla commissione, il segretario ne redige verbale, che viene sottoscritto dal presidente

2.2.2. ATTRIBUZIONI E COMPETENZE

La Commissione Edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere, udita la relazione e la proposta del responsabile del procedimento sul decoro e sul valore estetico dei progetti con riferimento agli aspetti architettonici, compositivi, di corretto rapporto con il contesto, figurativi e funzionali, relativamente a:

- ❖ Progetti di lavori per la cui esecuzione è necessario il permesso di costruire, di cui all'art. 10, c.1, del D.P.R. n°380/2001;
- ❖ Strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;

A discrezione del responsabile del procedimento o del responsabile del Settore Territorio e Ambiente, la Commissione Edilizia può essere richiesta di esprimere pareri anche su:

- ❖ Dichiarazioni di inizio attività,
- ❖ Opere pubbliche del Comune e delle aziende/enti comunali, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 554/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

La Commissione Edilizia, qualora ritenga di non essere in possesso degli elementi minimi necessari per formulare il proprio parere di competenza, può richiedere un supplemento di istruttoria tecnica e rinviare perciò a seduta successiva l'esame di una pratica per una sola volta che questo comporti interruzione dei termini.

La Commissione Edilizia può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi ed audire richiedenti / progettisti, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione degli interventi edilizi richiesti ciò, tuttavia, può avvenire soltanto nell'ambito di un unico rinvio dell'esame della pratica a successiva seduta.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti. Di essi si dovrà sempre far menzione nei provvedimenti adottati.

La Commissione Edilizia può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi ed audire richiedenti / progettisti, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione degli interventi edilizi richiesti, ciò, tuttavia, può avvenire soltanto nell'ambito di un unico rinvio dell'esame della pratica a successiva seduta.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti. Di essi si dovrà sempre far menzione nei provvedimenti adottati.

2.4. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gli interventi edilizi, sia che formino oggetto di permesso di costruire, sia che formino oggetto di denuncia di inizio attività, sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione di cui alla Sezione II, artt. 16-17-18-19 del D.P.R. n°380/2001, con le relative riduzioni ed esenzioni di legge.

Ai fini, dell'onerosità dell'attività edilizia, si considera nuova costruzione anche quella derivante dall'attività di ristrutturazione edilizia a mezzo di demolizione e ricostruzione.

2.5. IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Un soggetto privato o pubblico diverso dal Comune interessato alla realizzazione di un progetto su di uno o più immobili (fabbricati o terreni) localizzati nel territorio comunale può richiedere preliminarmente al Comune un "certificato di destinazione urbanistica" degli immobili stessi.

La domanda di certificato di destinazione urbanistica è depositata presso il protocollo comunale dal richiedente con allegata planimetria indicante l'area oggetto della domanda.

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato al richiedente entro 30 giorni dal deposito della domanda.

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

Le domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività devono essere presentate sugli appositi moduli predisposti dal comune e corredate da elaborati tecnici idonei alla completa rappresentazione delle opere che si intendono eseguire; esse si presentano esclusivamente al Settore Territorio e Ambiente nei giorni di apertura al pubblico.

Se sussistono irregolarità nella documentazione amministrativa e tecnica presentata, o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

Pertanto l'utilizzo della modulistica predisposta dal Settore Territorio e Ambiente è condizione indispensabile per una valida presentazione che consente di stabilire in modo corretto il rapporto con la struttura addetta alla valutazione che si ispira al principio del "contraddittorio".

Nel caso di presentazione della denuncia di inizio attività, si sottolinea che l'errata o omessa compilazione del modulo che forma parte integrante della d.i.a. stessa, può configurare il caso di false attestazioni.

Sono di seguito elencati, indicativamente, i diversi tipi di elaborati tecnici che possono essere necessari all'insieme dei diversi tipi di intervento.

Tutti gli elaborati tecnici saranno datati e riportati per piegatura o fascicolatura entro il formato Uni A4 (mm 210x297) e prodotti in unica copia se di natura amministrativa e in triplice copia se di natura tecnica; dovranno aggiungersi due copie degli elaborati tecnici per ogni parere che il Comune dovrà acquisire.

3.1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La documentazione amministrativa, sempre necessaria, per richiedere il permesso di costruire e/o comunicare una denuncia di inizio attività è contenuta e/o allegata agli appositi moduli predisposti dai servizi tecnici, appositamente compilati e, indicativamente, comprende:

- Firma e dati anagrafici richiedente, aventi titolo a costruire, progettista ecc..
- Titolo a costruire o autocertificazione del titolo con fotocopia documento di identità.
- Atti di assenso di confinanti.
- Attestazione igienico sanitaria e/o Pareri igienico sanitari.
- Attestazioni prevenzione incendi o Produzione parere di conformità VVF.
- Modulo art. 6, L. 46/90 - (Norme per la sicurezza degli impianti) o deposito progetto.
- Attestazione e documentazione sulle modalità di smaltimento della acque reflue.

3.2. DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione tecnica deve consentire ai servizi tecnici del Comune una piena conoscenza dei dati progettuali in modo da permettere l'istruttoria tecnica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO PROPOSTO:

- Planimetria catastale in scala 1:2000, estesa per almeno ml. 100 dai limiti dell'intervento.
- Estratto condizioni urbanistiche – Stralcio PRG ed eventuale pianificazione attuativa.
- Rappresentazione del lotto in scala 1:500/200 con almeno due profili altimetrici.

RELAZIONI GENERALI:

- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento edilizio proposto.
- Relazione storica (per interventi su edifici sottoposti a vincolo ex L. 1089/1939).
- Perizia statica (per interventi di recupero edilizio).
- Dimostrazione del rispetto della superficie e del volume.
- Dimostrazione del rispetto di distanze ed altezze.
- Dimostrazione L.R.V. n°21/1996: riduzione volumi, superfici, altezze e distanze; relazione e calcoli corredata da schemi grafici e dettagli costruttivi di murature e solai.
- Dimostrazione dei rapporti di aereoilluminazione.
- Dimostrazione della superficie destinata a parcheggi privati di cui alla L. n° 122/1989
- Documentazione relativa al superamento ed eliminazione barriere architettoniche: L. n° 13/89 e D.M. n°236/1989 – dichiarazione art. 1 c.4, relazione indicante le soluzioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità e dimostrazioni grafiche, in relazione all'accessibilità del fabbricato, alle parti comuni, alle scale, ai corridoi, ai bagni, alle porte ecc.; D.M. n°236/1989 – dichiarazione punto 4.5 (edifici sedi di aziende o imprese soggette o meno al collocamento obbligatorio).

ELABORATI DELLO STATO ASSENTITO:

- Dati metrici dello stato assentito.
- Piante dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO.

- Dati metrici dello stato di fatto.
- Piante dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.
- Documentazione fotografica.

ELABORATI DELLO STATO DI PROGETTO E/O IN SANATORIA.

- Dati metrici dello stato di progetto e/o in sanatoria.
- Piante dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.
- Inserimento fotografico.
- Dettagli costruttivi.

Nel caso in cui il progetto sia rappresentato in modo carente o incompleto, il responsabile del procedimento potrà richiedere nuovi elaborati ad integrazione di quelli presentati.

3.3. DOCUMENTAZIONE PER INTERVENTI EDILIZI IN ZONA AGRICOLA

Si tratta della documentazione prescritta per gli interventi edilizi di cui alla L.R. n° 24/1985.

EDIFICAZIONE DELLA RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO – ART. 3 L.R. N° 24/1985:

- dimostrazione art. 2, c.1, lett. b) e h), (fondo rustico e aggregato abitativo).

- dichiarazione art. 3, c.1, p.1, (conduzione del fondo).
- dimostrazioni art. 3, c.1, p.2-3, (aggregato abitativo e volumetria ammissibile).
- certificazione catastale art. 3, c.5, (qualità delle colture).
- dimostrazione art. 8, c.2, (vincolo abitazioni esistenti).
- vincolo di destinazione d'uso art. 3, c.1, punto 2.
- vincolo di non edificazione art. 8, c.1.

RECUPERO EDILIZIO E AMPLIAMENTO – ART. 4 L.R. N° 24/1985:

- perizia statica art. 4, c.1,
- dimostrazioni art. 4, c.1 e c.3(agriturismo),
- dichiarazione di residenza stabile art. 4, c.1,
- certificazione art. 4, c.4, (conservazione destinazione d'uso agricola).
- vincolo ventennale per attività agrituristica art. 4, c.3.

EDIFICAZIONE DI ULTERIORE RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO – ART. 5 L.R. N° 24/1985:

- dimostrazione art. 2, c.1, lett. b) e h), (fondo rustico e aggregato abitativo).
- dichiarazione art. 5, c.1 lett. a), (possessione del fondo al 31.12.1977).
- dimostrazioni art. 5, c.1, lett. b)-c), (superficie fondo e volumetria residenziale).
- certificazione art. 3, c.5, (qualità delle colture).
- vincolo di non edificazione art. 8, c.1.
- vincolo decennale art. 5, c.1, lett. d).

EDIFICAZIONE ANNESSI RUSTICI – ART. 6 L.R. N° 24/1985:

- dimostrazione art. 2, c.1, lett. b) e h), (fondo rustico e aggregato abitativo).
- dimostrazioni art. 6, cc. 1-4-8-10, (limiti di superficie coperta, annessi rustici, allevamenti zootecnici, insediamenti agro-industriali e serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra).
- relazione di cui alla circolare n° 13/1986 sugli annessi rustici.
- relazione agronomica cc.3-4-5-6/DGRV 7949/1989 con dimostrazione del rispetto di tutte le distanze di legge e assenso proprietari dei fondi limitrofi qualora l'intervento ne limiti l'edificabilità (allevamenti zootecnico intensivi).
- certificazione art. 6, c.2, (deroga limiti di superficie coperta).
- vincolo di destinazione d'uso art. 6, c.14.

Gli eventuali atti di carattere amministrativo potranno essere presentati prima del rilascio del Permesso di Costruire

4. CONDOTTA DEI LAVORI

In questo titolo sono indicati in sequenza gli adempimenti sia degli interessati che del Comune compresi tra il rilascio del permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività e l'ultimazione delle opere.

4.1. ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori sono necessari alcuni adempimenti di seguito precisati.

4.1.1. RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE / PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Il permesso di costruire deve essere ritirato dal titolare entro 120 giorni dalla comunicazione del suo rilascio, decorsi inutilmente i quali esso decade.

La denuncia di inizio attività deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Con il permesso di costruire o denuncia di inizio attività viene restituita una copia degli elaborati tecnici allegati vidimati dal competente ufficio comunale.

4.2. INIZIO DEI LAVORI

I lavori devono iniziare, in funzione del tipo di procedura come segue:

- ❖ se relativi ad un permesso di costruire, entro il termine di un anno dalla data del rilascio dello stesso;
- ❖ se relativi ad una Denuncia di Inizio Attività non meno di trenta giorni dopo la presentazione della stessa.

Il titolare del permesso di costruire comunica su apposito modello al Comune l'intenzione ad iniziare i lavori.

La comunicazione di inizio lavori, ovvero in caso di D.I.A., la stessa denuncia, devono riportare:

- ❖ l'indicazione del Direttore dei Lavori con comunicazione di assunzione dell'incarico;
- ❖ l'indicazione dell'impresa/e esecutrice con comunicazione di assunzione dei lavori;
- ❖ la dichiarazione di ottemperanza alle disposizioni in materia sicurezza e salute nei cantieri temporanei e mobili – D. Lgs. n°494/1996;
- ❖ le dichiarazioni, se pertinenti, di ottemperanza nei termini di legge degli obblighi di cui:
 - alle “norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica” – Legge n°1086/1971;
 - alle “norme per la sicurezza degli impianti” – Legge n°46/1990;
 - alle “norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia” – Legge n°10/1991;
 - alla “Legge quadro sull'inquinamento acustico” – Legge n°447/1995.

4.2.1. VERIFICA DEI PUNTI FISSI

Il possessore del titolo abilitativo può chiedere al Comune la verifica dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che nella realizzazione dei lavori dovranno essere osservati scrupolosamente; tale richiesta deve essere corredata da una tavola grafica indicate un numero sufficiente di punti fissi in relazione all'opera in progetto, tali da identificarne le dimensioni principali.

4.3. ESECUZIONE DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori il possessore del titolo abilitativo dovrà provvedere ad un corretto allestimento del cantiere secondo le normative vigenti e all'apposizione di un cartello da cantiere indicante almeno l'oggetto dei lavori, gli estremi del titolo abilitativo, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, i coordinatori in materia di sicurezza, gli assuntori dei lavori. Una copia del titolo abilitativo e degli elaborati tecnici dovrà essere depositata in cantiere per tutta la durata dell'intervento.

4.3.1 CONDUZIONE DEL CANTIERE

Durante l'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo ai lavoratori ed a terze persone, nonché danni alle cose; si deve inoltre agire per attenuare le molestie che l'esecuzione delle opere possono comportare, quali il sollevamento di polveri rumori ecc..

I lavoratori dei cantieri devono essere tutelati da forme assicurative pari o superiori a quelle previste dai contratti collettivi di lavoro e dalle leggi generali vigenti; nei cantieri devono essere predisposti tutti i presidi ed osservate tutte le norme di sicurezza previste dai contratti collettivi di lavoro e dalle leggi vigenti.

Le recinzioni del cantiere in fregio a spazi aperti al pubblico dovranno essere realizzate in modo da salvaguardare comunque la pubblica incolumità; il cantiere deve essere accuratamente isolato dagli spazi esterni dove, comunque, deve essere assicurata la possibilità di transitare in sicurezza evitando ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere un'altezza non minore di ml. 2.00 ed essere realizzate secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture, praticate, in dette recinzioni devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli lateralmente.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura bianca e nera, segnaletica stradale e muniti di luci rosse da mantenere accese per tutto il tempo in cui lo resta l'illuminazione pubblica.

E' facoltà del Comune imporre ulteriori opere provvisorie per garantire la sicurezza della circolazione e l'accessibilità a luoghi esterni al cantiere, che gli steccati o i recinti potrebbero ostacolare.

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

Deve essere assolutamente impedita la caduta di materiali di qualunque natura su spazi esterni al perimetro del cantiere.

E' vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta in aree esterne al perimetro del cantiere, o non espressamente destinate a tali usi.

Il proprietario di un edificio in corso di costruzione o di ristrutturazione, di restauro o di manutenzione straordinaria, nel caso in cui sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la stabilità delle strutture e sovrastrutture già in essere ed a rimuovere eventuali elementi instabili o pericolanti.

4.3.2. SCAVI E DEMOLIZIONI

Particolari cautele dovranno riguardare le opere di scavo e di demolizione, per l'intrinseca pericolosità di queste.

Gli scavi ai margini di aree aperte al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle stesse.

Sono vietati i lanci a terra di materiali pesanti, tali da provocare pericoli per le persone e la produzione di vibrazioni nocive e moleste.

Sono vietati i lanci dall'alto di materiali sfusi, tali da immettere polveri nell'atmosfera; simili materiali saranno convogliati entro apposite condotte provvisorie.

4.3.3. REPERIMENTI ARCHEOLOGICI E STORICI

Quando, nel corso di scavi, venissero alla luce reperti di interesse paleontologico, archeologico o storico, il direttore dei lavori deve immediatamente disporre la sospensione degli stessi, e darne immediata notizia al Comune, che provvederà agli adempimenti d'ufficio conseguenti e disposti dalle vigenti leggi in materia di salvaguardia del patrimonio culturale e storico.

4.3.4. DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI E TUTELA DEL SOTTOSUOLO STRADALE

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile Settore Territorio e Ambiente, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le fondazioni e le costruzioni non possono invadere il pubblico sottosuolo, salva espressa autorizzazione. Gli edifici devono essere costruiti in maniera da escludere la trasmissione di spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

4.3.5. OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile Settore Territorio e Ambiente ed ottenere l'autorizzazione, subordinata al versamento di congrua cauzione, che sarà restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del settore stesso.

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra, a tutta sua cura e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione.

4.4. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

E' possibile modificare in sede di esecuzione dei lavori l'intervento assentito previo ottenimento di un titolo abilitativo di variante.

Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti dall'art. 32 del D.P.R. n°380/2001 e dalla Legge Regionale, che necessitano di distinto titolo abilitativo da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario. Questo genere di varianti determinano una nuova decorrenza dei termini per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori.

Tipiche "varianti non essenziali" a permessi di costruire, realizzabili mediante denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22, c.2, del D.P.R. n° 380/2001, sono quelle che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Tutte le altre varianti, classificabili come "non essenziali", determinano una nuova decorrenza dei termini per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori se comportano modifiche, non ancora realizzate, di sagoma o volume.

4.5. ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori devono terminare entro il termine di tre anni dalla data della comunicazione dell'inizio degli stessi; il Comune, su istanza motivata degli interessati, può prorogare il termine ai sensi di legge.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Comune; allegando alla domanda documenti prescritti dalle leggi vigenti.

5. CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo la normativa vigente.

La normativa di riferimento per quanto riguarda l'ambito di applicazione e il procedimento di rilascio è data dagli articoli 24 e 25 del D.P.R. n°380/2001.

Prima del rilascio del certificato di Agibilità, potrà essere eseguita dal competente ufficio comunale un'ispezione dell'edificio oggetto della domanda, al fine di verificare se l'edificio stesso sia stato realizzato in conformità al progetto secondo i titoli abilitativi ottenuti.

Qualora i tecnici comunali rilevino nel corso dell'ispezione delle difformità edilizie rispetto a quanto assentito, si procederà alla constatazione delle difformità secondo quanto previsto al successivo punto 6.

La procedura di verifica delle condizioni di agibilità di un edificio, a meno di richieste di integrazione documenti, si conclude con il rilascio del Certificato di Agibilità, ovvero, con un motivato diniego dello stesso.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

6. VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIA

La vigilanza sulla corretta esecuzione degli interventi di cui al titolo 1. di questo regolamento spetta al responsabile comunale a ciò preposto, che li esercita avvalendosi dei servizi tecnici municipali, della Polizia Urbana, dell'Arma dei Carabinieri e della Polizia Giudiziaria.

Essa si esplica attraverso il controllo dell'edificazione in corso, gli accertamenti connessi con le licenze d'uso degli immobili e la vigilanza generale sul territorio comunale.

In caso di riscontro di irregolarità nella esecuzione degli interventi, il suddetto responsabile ordina in via cautelativa e provvisoria la sospensione dei lavori.

Le irregolarità riscontrabili possono derivare da:

- ❖ opere prive di titolo abilitativo;
- ❖ opere difformi da quelle assentite o denunciate;
- ❖ opere eseguite senza aver comunicato l'inizio dei lavori stessi o incompleta dichiarazione di inizio lavori;
- ❖ mancato deposito delle certificazioni da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori.
- ❖ mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche;

6.1. SANZIONI

La normativa di riferimento in materia è dal Titolo IV del D.P.R. n°380/2001 e dalle altre leggi vigenti.

6.2. TOLLERANZE

Fatti salvi i diritti di terzi, non configurano opere abusive le difformità verificatesi in fase di esecuzione, che eccedono per non più del 1% le misure lineari, del progetto approvato.

7. NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Le norme di questo capitolo si intendono riferite alla totalità degli edifici e riguardano quindi sia gli interventi sugli edifici esistenti, che quelli sugli edifici di nuova costruzione.

Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni permanenti ed accidentali delle strutture, alle cautele ed alle modalità di calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità degli edifici in ogni loro parte sia nel corso dei lavori, che a lavori ultimati.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da garantirne permanentemente la stabilità.

Il Comune può ordinare ai proprietari interventi di manutenzione anche straordinaria su edifici di proprietà privata quando ne ravvisi l'opportunità, al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, comunicando, previa visita ispettiva dell'Ufficio Comunale competente, i provvedimenti da adottare immediatamente.

In caso di inerzia dei proprietari il Comune può esercitare poteri sostitutivi, ai sensi di legge.

7.1. DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Le parti di edificio visibili da spazi pubblici devono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo decoroso.

Gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici devono essere sistemati e mantenuti in modo decoroso, convenientemente sistemati, pavimentati o a verde, e possibilmente alberati.

A tali riguardi, il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere o la rimozione di elementi ritenuti contrastanti con l'ambiente, con la finalità di migliorare l'immagine ed il decoro dei luoghi.

E' facoltà del Comune intervenire direttamente per le suddette finalità qualora verifichi l'indisponibilità, comunque motivata, del proprietario, rivalendosi su questo per le spese sostenute.

7.2. AUTORIMESSE E POSTI AUTO

Ogni nuova costruzione, comprese quelle risultanti da interventi di recupero edilizio comportanti cambio di destinazione d'uso, ovvero, demolizione e ricostruzione della maggior parte dell'edificio, dovrà prevedere un adeguato numero di posti per auto al coperto (autorimesse) o a cielo libero, ma fuori dagli spazi pubblici, in relazione alla sua destinazione d'uso ed in aggiunta alle quote di parcheggio pubblico derivanti dall'applicazione degli standard previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale.

La presente norma è derogabile solo in caso di dimostrata impossibilità dovuta a ristrettezza di spazio disponibile, e solo in interventi sull'edilizia esistente.

In generale deve essere rispettata la dotazione di 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato, al netto del volume di eventuali autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra, con le seguenti precisazioni:

- per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per ogni unità immobiliare;

- per le attività produttive, depositi e magazzini, sono consentite riduzioni in base alle effettive esigenze dell'insediamento se adeguatamente documentate e, comunque, il volume da considerare nel calcolo è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per un'altezza ideale di ml. 3.00;
- per le attività commerciali, direzionali e terziarie in genere, nonché per cinema, teatri, sale riunioni e simili, quando non siano previsti adeguati standards a parcheggio pubblico, deve comunque essere garantita una superficie a parcheggio pari all'80% della superficie netta di pavimento;
- per attrezzature scolastiche di ogni ordine sono consentite riduzioni in base alle effettive esigenze dell'insediamento se adeguatamente documentate, comunque, non meno di 1 posto auto / 100 mq della superficie netta di pavimento;

Per destinazioni d'uso miste il fabbisogno di posti per auto sarà pari alla somma di quelli derivanti da ciascuna destinazione d'uso, sulla base dei rapporti sopra citati.

Per destinazioni d'uso non riconducibili alla classificazione suddetta il fabbisogno di posti per auto sarà calcolato di volta in volta ed esposto nella relazione al progetto.

7.3. CORTILI, CHIOSTRINE E CAVEDI

Si definiscono "cortili" o "chiostrine" o "cavedi" spazi a cielo libero di diretta pertinenza degli edifici, perimetrati per oltre $\frac{3}{4}$ del loro perimetro da muri alti più di ml 2.50.

Si tratta di "cortili" quando l'area di calpestio è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno ml 10.00 di diametro.

Si tratta di "chiostrine" quando l'area di calpestio è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno ml 5.00 di diametro.

Si tratta di "cavedi" negli altri casi, quando l'area di calpestio è configurata in modo che in essa possa essere inscritto un cerchio di almeno 3 mt. di diametro.

I cortili sono sempre ammessi; le chiostrine e i cavedi soltanto negli interventi di recupero edilizio.

Sulle chiostrine e sui cavedi possono aprirsi, in deroga alle distanze, solo vani non abitabili e dovranno essere non è comunque consentito realizzare al loro interno aggetti, tettoie, porticati di alcun genere. prese precauzioni per evitare introspezioni indesiderate;

Le aree di calpestio di cortili, chiostrine e cavedi dovranno essere pavimentate e realizzate in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

Deve essere garantita la ventilazione verticale di cortili e chiostrine completamente perimetrati da muri tramite riscontro d'aria dal basso, ottenuto con un varco di almeno ml. 1.50 (l) x 3.00 (h) che consenta almeno il passaggio di un uomo nel caso di chiostrine, e di auto nel caso di cortili.

7.4. AGGETTI SU SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti e tutti gli elementi che sporgono sul suolo pubblico sono concessi discrezionalmente dal Comune e regolamentati come segue:

1. fino a tre metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti solo piccoli aggetti derivanti da elementi decorativi o tecnici sporgenti dalla facciata, comunque per non più di cm 20; non sono consentiti serramenti la cui "volata" sporga, nel momento di maggiore sporto, per più di cm. 20;

2. fra tre e cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti solo in presenza di marciapiedi, e con il limite che la loro proiezione non superi il cordolo esterno del marciapiede, e comunque i cm. 120.
3. oltre cinque metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti che non superino i cm. 120;

Sono ammesse, sempre a discrezione del Comune, tende a sporgere retrattili, con altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico non minore di cm. 240, purché non costituiscano ostacolo alla visibilità ed alla circolazione dei veicoli.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, posti ad altezza inferiore a ml. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dall'allineamento della facciata esterna, ad eccezione dei serramenti che sporgono su balconi o poggiali.

7.5. ILLUMINAZIONE DEI LOCALI SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi ricavati su aree private, pur aperte al pubblico sono ammesse finestre in piano orizzontale, per l'illuminazione dei locali nel sottosuolo, purché siano ricoperte di elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e non sporgenti dal livello del suolo.

Sono del pari ammesse "bocche di lupo" protette da griglie metalliche.

Sono ammesse feritoie nelle zoccolature degli edifici e nelle alzate dei gradini, purché munite di idonee barriere all'acqua ed alla polvere.

7.6. SOVRASTRUTTURE VARIE

Sono ammessi elementi di sovrastruttura, come comignoli, antenne per ricezioni ad uso privato, terminali di canne di ventilazione e simili, purché di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Antenne televisive, parabole satellitari, pannelli solari, devono essere posti sulla copertura degli edifici e non devono costituire inquinamento visivo delle facciate a meno di dimostrate impossibilità tecniche o materiali.

7.7. RECINZIONI

Le recinzioni devono essere conformi al disposto del Codice della Strada e in ogni caso di altezza non superiore a 2,50 m..

In sede di esame del progetto il Comune può formulare un giudizio in merito al decoro e all'aspetto estetico, anche prescrivendo tipologie simili su lotti contigui o vietando materiali e forme atipici.

Le recinzioni devono essere disposte planimetricamente in modo tale da consentire che i passi carrai siano arretrati rispetto al limite della carreggiata di 5,00 m.

Nelle strade interne ai centri abitati e a traffico limitato, specialmente se a fondo cieco, può essere concesso, il posizionamento del passo carraio a filo recinzione con comando automatico.

Nelle zone residenziali, le recinzioni prospettanti su spazio pubblico devono seguire le seguenti prescrizioni:

- non possono avere altezza superiore a 1,50 m;

- nel complesso la parte cieca di una recinzione non può superare e/o sovrastare la parte vuota;
- la parte vuota deve essere preferibilmente in ferro, di disegno semplice e priva di elementi sporgenti acuminati.
- in caso di arretramento di recinzioni in corrispondenza di incroci, i rettifili devono essere raccordati con curve circolari di raggio pari all'arretramento maggiore;
- in corrispondenza di passi pedonali sono ammesse tettoie a riparo del cancelletto di ingresso, di ingombro non superiore a m 1,60x1,60 in pianta e m 2,40 in altezza all'intradosso.

Nelle zone residenziali, tali prescrizioni hanno valore indicativo per le recinzioni visibili da spazi pubblici, ma non prospettanti su di essi.

7.8. ALBERATURE

Tutti gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici e che non sono pavimentati dovranno essere convenientemente arborati; questa norma ha valore ordinatorio, ma può assumere valore perentorio se posta come prescrizione particolare inclusa nel permesso di costruire.

Gli alberi e le siepi devono essere piantumati nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Codice Civile.

7.9. COPERTURE

E' facoltà del Comune di imporre soluzioni per le coperture di forma e materiale che si armonizzino con il sito in cui l'edificio si colloca.

L'installazione di pannelli solari sulle coperture è ammessa, purché essi abbiano giaciture complanari con le falde.

7.10. MARCIAPIEDI

Lungo gli edifici posti in fregio a spazi pubblici ed in tangenza al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi.

In caso di edifici arretrati rispetto al confine di proprietà il Comune provvede alla sistemazione dei marciapiedi sull'area pubblica; i proprietari frontisti sono tenuti a completare i marciapiedi sull'area di loro proprietà, a loro spese, e mantenendo l'uguaglianza delle quote e delle pavimentazioni.

Il Comune può obbligare i proprietari frontisti a tali opere, ed intervenire direttamente, a spese degli stessi, in caso di loro verificata inerzia.

7.11. RECUPERO SOTTOTETTI

E' ammesso il recupero ai fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, secondo i seguenti parametri:

- l'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la relativa superficie utile del sottotetto) non dovrà essere inferiore ai m 2,40 per i locali abitabili e m 1,80 per i servizi.

- Il rapporto tra le superfici trasparenti, se in falda, e la superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia e sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggio pertinenziali in misura non inferiori a 1/10 mq/mc di costruzione, ovvero alla loro monetizzazione (dove sia dimostrata l'impossibilità del reperimento).

7.12. SCALE ED ASCENSORI

Le scale devono essere conformi alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le rampe di scala possono essere di qualunque forma di pianta ma, sempre di larghezza costante e composte da gradini di alzata e pedata uniformi (pendenza costante); nel caso di gradini non rettangolari la pedata da considerare è quella media.

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni, scale che mettono in comunicazione spazi di uso comune, devono essere progettate secondo le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi solo gradini di forma rettangolare o quadrata.
- singole rampe non possono superare dislivelli che comportino più di tredici alzate, se non intervallate da pianerottoli che contengano un cerchio del diametro minimo di cm. 75.

Le rampe di scale esterne agli edifici devono essere armoniosamente inserite nel contesto architettonico del fabbricato e, in sede di esame del progetto il Comune può formulare un giudizio in merito al decoro e all'aspetto estetico delle stesse, come della costruzione in genere; non sono consentite rampe di scale esterne agli edifici a servizio dei piani superiori al piano primo.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 0,50 m del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

Le scale che collegano più di due livelli abitabili devono essere areate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1,00 mq per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

Potrà essere consentita l'illuminazione e l'areazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

7.13. ACCESSI CARRAI E RAMPE CARRABILI

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai è disciplinata dal Codice della Strada.

Fatta salva la normativa in materia di prevenzione incendi, le rampe carrabili e le corrispondenti corsie di collegamento alla viabilità pubblica devono avere la larghezza minima di ml. 3.00.

Le rampe carrabili, devono, inoltre, presentare una superficie di adeguata rugosità e pendenza non superiore al 22 %.

8. REQUISITI DEGLI EDIFICI

Questo capitolo detta le prescrizioni più direttamente connesse all'attività edilizia.

8.0. PREMESSA

Ogni edificio deve essere progettato e costruito in modo da non compromettere l'igiene e la salute del vicinato e di garantire spazi di permanenza confortevoli per gli occupanti.

Sono definiti "stanze abitabili" tutti gli spazi di un edificio dotati dei requisiti necessari per la permanenza continuativa in esso di persone; sono definiti "vani non abitabili" gli spazi in cui la presenza continuativa di persone non sia prevista e quindi non dotati di quei requisiti.

Ogni edificio deve quindi essere almeno dotato nel suo insieme e nelle sue parti di un insieme di "requisiti" che riguardano:

1. l'assenza di emissione di sostanze nocive;
2. la qualità dell'aria;
3. l'approvvigionamento di acqua per uso potabile;
4. lo smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali;
5. lo smaltimento delle acque meteoriche;
6. l'illuminazione diurna naturale diretta;
7. la temperatura dell'aria interna;
8. la temperatura superficiale interna;
9. i ricambi di aria degli spazi interni;
10. l'umidità relativa;
11. l'isolamento acustico;
12. la disponibilità di spazi minimi.

Il Comune può dichiarare l'inagibilità di spazi o edifici esistenti, anche già dichiarati abitabili o agibili, nel caso che in essi anche uno solo dei requisiti igienici e sanitari minimi sia venuto meno.

8.1. ASSENZA DI EMISSIONE DI SOSTANZE NOCIVE

I materiali costituenti gli elementi che delimitano gli spazi chiusi in cui sia prevista presenza anche discontinua di persone non devono emettere gas, polveri o altre sostanze aeriformi dannose o moleste.

8.2. QUALITÀ DELL'ARIA

Deve essere limitata la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica: va quindi controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione e dei riscaldatori di acqua.

Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti negli spazi interni degli edifici, con particolare riguardo non solo alla sicurezza, ma anche al benessere respiratorio ed olfattivo.

Ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio impianto di aspirazione naturale o meccanica dei gas combusti e di prese d'aria pulita per il reintegro di quella consumata nella combustione.

In generale lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato oltre il tetto dell'edificio e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale poste nelle vicinanze.

E' ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione solo per impianti a gas metano e sempre in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale poste nelle vicinanze.

8.3. APPROVVIGIONAMENTO DI ACQUA PER USO POTABILE

Nel caso di alimentazione da acquedotto pubblico il requisito è soddisfatto se l'impianto è realizzato in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e realizzato con materiali non degradabili a contatto dell'acqua.

L'impianto di ciascuna unità immobiliare deve in caso di necessità poter essere completamente escluso dalla rete di distribuzione ed essere dotato di un dispositivo di "non ritorno".

Nel caso di alimentazione autonoma, alla quale ricorrere solo per comprovata impossibilità di allacciamento ad un acquedotto pubblico, devono essere note le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda e la sua eventuale connessione con altre falde.

Queste conoscenze determinano la scelta dell'opera di presa da utilizzare e le sue modalità costruttive, che dovrà comunque rispettare le distanze prescritte dalle norme sanitarie vigenti da fonti di rischio di contaminazione presenti nelle vicinanze.

8.4. SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire la corretta evacuazione delle stesse, senza perdite, infiltrazioni, spandimenti e contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali.

Esse non devono modificare le condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.

Tutte le acque di rifiuto devono di norma essere direttamente convogliate nella rete fognaria pubblica, ad eccezione di quelle che l'organo gestore competente giudichi incompatibili con gli impianti di depurazione installati.

Queste ultime dovranno essere trattate in modo da poter essere immesse nella fognatura pubblica da appositi ed adeguati impianti installati nella rete di smaltimento degli edifici, prima del raccordo con la fognatura pubblica stessa.

Il raccordo tra la rete di smaltimento degli edifici e la fognatura pubblica deve essere realizzato in modo da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

Il Comune disciplina con separato provvedimento lo smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale nelle zone in cui l'allacciamento alla rete pubblica non è possibile.

8.5. SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ritorni, ristagni o impaludamenti.

8.6. ILLUMINAZIONE DIURNA NATURALE DIRETTA E ARTIFICIALE

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere dotati di aperture verso l'esterno in grado di assicurare un livello adeguato di illuminazione diurna naturale diretta.

8.6.1. SPAZI PER LA RESIDENZA

Tutti i locali d'abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala, cantine e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso e, comunque, per ciascuno di essi la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

Si prescrive che, per il calcolo di tale rapporto, le superfici finestrate apribili collocate al di sotto di aggetti, portici e simili, di profondità superiore a m. 1.50 e quelle collocate al di sotto di un piano ideale posto a 60 cm. dal piano del pavimento dovranno essere conteggiate per 7/8 della loro reale dimensione.

Per interventi su edifici esistenti a consolidato uso residenziale e che mantengono tale destinazione il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/16, tranne che nei casi in cui non esistano norme contrarie alla realizzazione di nuove superfici finestrate apribili o all'aumento della misura di quelle esistenti.

8.6.2. SPAZI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA

Tutti i locali a presenza continuativa di persone diversi dai locali d'abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

8.6.2.1. Locali ad uso produttivo con presenza continuativa di addetti.

Nei locali ad uso produttivo (attività di produzione in genere, laboratori e magazzini presidiati) si deve garantire:

1. illuminazione naturale diretta in funzione di una superficie illuminante del locale che deve corrispondere ad almeno:

- ❖ 1/10 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 1000 mq
- ❖ 1/12 della superficie di calpestio, per la parte eccedente i primi 1000 mq
- ❖ 1/15 della superficie di calpestio per la parte eccedente i 3000 mq qualora l'altezza interna netta sia superiore a m 5,00

Nel computo della superficie illuminante può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno, misurata a partire da 70 cm dal pavimento.

2. illuminazione artificiale media i cui valori minimi di riferimento sono espressi in illuminamento medio orizzontale dei piani di lavoro

- per atri, disimpegni e corridoi: 100 lux
- per lavorazioni grossolane: 200 lux
- per lavorazioni di media finezza: 300 lux
- per lavorazioni fini: 500 lux

I suddetti livelli devono essere raggiunti in modo diffuso in ogni zona dello spazio interessato e comunque non subire riduzioni maggiori del 20% nelle zone più buie rispetto il valore medio.

In eventuali zone di illuminazione localizzata, questa non deve superare per più di 5 volte quella media.

8.6.2.2. Locali ad uso produttivo con presenza saltuaria di addetti

Nei locali con presenza saltuaria di addetti (depositi-magazzini non presidiati) si deve garantire:

1. illuminazione naturale diretta in funzione di una superficie illuminante (comprensiva della parte vetrata di porte e portoni) del locale che deve corrispondere ad almeno:
 - 1/30 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 400 mq
 - 1/50 della superficie di calpestio per la parte eccedente
2. illuminazione artificiale tale da creare un illuminamento medio di 100 lux

Per ottenere una distribuzione uniforme della luminosità il livello minimo non deve essere inferiore al 70% di quello medio.

La collocazione delle lampade deve comunque evitare la creazione di zone particolarmente in ombra e l'abbagliamento diretto o riflesso del personale addetto alla movimentazione dei prodotti.

8.6.2.3. Locali destinati ad uffici

Nei locali destinati ad uffici devono essere garantite:

1. illuminazione naturale diretta in funzione di una superficie illuminante di ogni locale che deve corrispondere ad almeno:
 - 1/8 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 50 mq (minimo assoluto di superficie finestrata di mq 1,50)
 - 1/10 della superficie di calpestio per la parte eccedente

Nel computo della superficie illuminante può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno, misurata a partire da 70 cm dal pavimento.

2. illuminazione artificiale tale da creare un illuminamento medio orizzontale
 - per atri, disimpegni e corridoi 100 lux
 - per lavori di ufficio 300-500 lux

Per ottenere una distribuzione uniforme della luminosità il livello minimo non deve essere inferiore al 70% di quello medio.

Il rapporto tra il livello di illuminamento localizzato e quello generale non deve essere superiore a 5 con collocazione delle lampade tale da evitare ombre ed abbagliamenti diretti o riflessi.

8.6.2.4. Locali destinati al commercio

Tutti i locali destinati al commercio devono essere illuminati con luce naturale diretta.

Nel caso di illuminazione naturale proveniente dalle pareti è considerata adeguatamente illuminata la zona prospiciente (compresa in una fascia profonda 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra) se viene garantita un rapporto superficie illuminante/superficie fascia prospiciente pari a 1/20. Per la rimanente parte del locale dovrà essere ricavata una superficie illuminante a soffitto pari a 1/30, potendosi concedere delle deroghe solo per comprovate esigenze tecniche.

Nel caso di illuminazione proveniente esclusivamente dal soffitto il rapporto citato deve essere pari a 1/30 con distribuzione omogenea su tutta la superficie.

I livelli di illuminazione artificiale (mai inferiore ai 100 lux) devono essere raggiunti in modo diffuso in ogni zona dello spazio interessato e comunque non subire riduzioni maggiori del 20% nelle zone più buie rispetto al valore medio.

In eventuali zone di illuminazione localizzata, questa non deve superare per più di 5 volte quella media.

8.7. TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere obbligatoriamente durante la stagione fredda e facoltativamente durante la stagione calda dotati di impianti idonei a garantire una confortevole temperatura dell'aria.

A tal fine la temperatura dell'aria deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo.

Sono fissati i seguenti limiti:

- temperatura media dell'aria compresa tra 18 e 22 gradi centigradi quando la temperatura esterna dell'aria è inferiore a 20 gradi;
- massima differenza di temperatura tra due punti qualunque dello spazio, lontani più di cm 60 dalle pareti perimetrali e dal soffitto: 5 gradi centigradi.

8.8. TEMPERATURA SUPERFICIALE INTERNA

Su tutte le superfici interne di uno spazio con le quali si può normalmente entrare in contatto, come le pareti, le superfici vetrate e gli infissi, il pavimento, deve essere assicurata una temperatura che non si discosti di più di 5 gradi centigradi dalla temperatura prevista per lo spazio stesso.

La temperatura di tutte le parti calde con le quali si possa accidentalmente venire in contatto non deve superare i 70 gradi centigradi.

8.9. RICAMBI DI ARIA DEGLI SPAZI INTERNI

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere adeguatamente ventilabili al fine di:

limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere microclimatico;
contribuire al raggiungimento del benessere respiratorio ed olfattivo;
assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di gas nocivi o fastidiosi e di colonie batteriche.

La ventilazione è ottenuta di principio attraverso l'apertura di finestre direttamente collegate con l'esterno, che, in determinate condizioni successivamente precisate, potrà essere integrata o anche sostituita con impianti meccanici.

8.9.1. SPAZI PER LA RESIDENZA

Tutti i locali d'abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di areazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso e, comunque, per ciascuno di essi la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati all'esterno, a condizione che siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, ovvero, di demolizione e ricostruzione, dovrà comunque prevedersi, per ogni alloggio, almeno un bagno provvisto di una superficie finestrata apribile verso l'esterno di mq. 0.25.

8.9.2 SPAZI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA

Tutti i locali a presenza continuativa di persone diversi dai locali d'abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di aerazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

8.9.2.1. Locali ad uso produttivo con presenza continuativa di addetti

Nei locali con presenza continuativa di addetti si deve garantire un'aerazione naturale diretta in funzione di una superficie finestrata apribile (sono esclusi i contributi di porte e portoni) che deve corrispondere ad almeno:

- 1/20 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 1000 mq
- 1/24 della superficie di calpestio per la parte eccedente i primi 1000 mq
- 1/30 della superficie di calpestio per la parte eccedente i 3000 mq qualora l'altezza interna netta sia superiore a m 5.

L'aerazione artificiale di norma non è sostitutiva delle aperture finestrate.

Deroghe in tal senso possono essere concesse ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate di climatizzazione ambientale. In tali casi l'idoneità del locale di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

8.9.2.2. Locali ad uso produttivo con presenza saltuaria di addetti

Nei locali con presenza saltuaria di addetti (depositi-magazzini non presidiati) si deve garantire un'aerazione naturale diretta in funzione di una superficie finestrata apribile del locale che deve corrispondere ad almeno:

- 1/30 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 400 mq
- 1/50 della superficie di calpestio per la parte eccedente

Nel caso in cui non sia possibile raggiungere i rapporti di aerazione naturale sopra riportati è ammesso il ricorso all'aerazione artificiale con portata di almeno 2 ricambi l'ora.

8.6.2.3. Locali destinati ad uffici

Nei locali destinati ad uffici deve essere garantita un'aerazione naturale in funzione di una superficie finestrata apribile che deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie di calpestio, per i locali con superficie in pianta sino a 50 mq (minimo assoluto di superficie finestrata di mq 1,50)
- 1/20 della superficie di calpestio per la parte eccedente

Gli impianti di aerazione artificiale (condizionamento e ventilazione) devono garantire una immissione di aria esterna non inferiore a 32 mc per persona per ora.

8.6.2.4. Locali destinati al commercio

Nella zona del locale compresa fino a 15 m di profondità dalle aperture, la superficie apribile deve essere pari ad almeno 1/20 del pavimento di detta zona, con distribuzione omogenea delle aperture. Nella zona rimanente la superficie aerante, proveniente da aperture sul soffitto, deve essere pari ad 1/30 del pavimento corrispondente.

L'aerazione artificiale può integralmente sostituirsi a quella naturale solo per comprovate esigenze tecniche.

8.10. UMIDITÀ RELATIVA

Tutti gli spazi degli edifici devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da evitare in ogni loro parte la formazione di condense non momentanee.

Il tasso di umidità relativa continuo massimo ammissibile per gli spazi degli edifici è fissato nel 70% e può essere superato temporaneamente solo in spazi nei quali sia possibile la produzione di vapore, come cucine, bagni e simili.

8.11. ISOLAMENTO ACUSTICO

Tutti gli spazi degli edifici devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da evitare tra essi la trasmissione di rumori al di sopra di certe soglie.

Le partizioni fisse e mobili tra i diversi spazi dovranno essere tali da garantire un abbattimento minimo del rumore trasmesso (espresso in dB) secondo la casistica che segue:

- tra unità immobiliari diverse e tra unità immobiliari e spazi comuni dell'edificio: 30 dB;
- tra unità immobiliari ed esterno dell'edificio: 30 dB; questo dato può essere elevato fino a 50 dB (da prescrivere nell'atto di concessione o autorizzazione) in zone ad elevata rumorosità ambientale ed anche in spazi in cui si produca un'elevata rumorosità locale;
- tra servizi igienici ed altri spazi ad essi contigui ed in generale tra spazi per i quali sia indesiderabile il disturbo acustico reciproco (aule scolastiche, spazi ospedalieri, uffici e simili): 40 dB;
- tra spazi destinati al riposo ed altri spazi: 40 dB.

Il Comune può prescrivere l'installazione su specifici edifici di presidi contro la trasmissione del rumore, al fine di garantire le seguenti soglie massime di rumorosità ambientale:

tipo di area	diurna	notturna
- aree particolarmente protette	45	35
- aree prevalentemente residenziali	55	45
- aree residenziali e terziarie	65	55
- aree industriali	75	65

8.12. DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI

Sono fissati i seguenti “spazi minimi” in ragione dell’uso degli spazi stessi.

8.12.1. ALTEZZE MINIME

E’ definita altezza (interna netta) di uno spazio il rapporto tra il volume di esso e la sua area di pavimento netta, a condizione che in nessun punto dello spazio l’altezza scenda al di sotto di ml 2.00 a causa di andamenti non piani o comunque articolati dei pavimenti o dei soffitti o della presenza di soppalchi.

Nel caso di soppalchi, anche l’area di pavimento del soppalco va computata ai fini del calcolo dell’altezza interna netta.

Negli edifici di nuova costruzione, l’altezza dei locali regolata come segue:

1. i locali di abitazione debbono avere una altezza netta interna non minore di m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli;
2. gli uffici debbono presentare una altezza minima netta di m 2,70; nel caso di uffici ove è previsto il libero accesso del pubblico l’altezza minima interna deve essere di m 3,00; fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed uso collettivi (negozi, ristoranti...) avranno un’altezza utile minima di 3,00 m.

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 relativamente alle altezze utili si rimanda al paragrafo 7.11.

Nelle autorimesse di capacità minore di nove autovetture, nelle cantine e nei locali di sgombero è ammessa un’altezza interna netta di 2,20 m con un minimo sottotrave di ml 2.00.

L’altezza interna dei locali, in caso di assenza di controsoffittatura è la distanza che intercorre tra la quota del pavimento e la quota del soffitto senza tener conto delle strutture portanti a vista.

8.12.2. AREE DI PAVIMENTO ED ALTRI DATI METRICI MINIMI

Sono fissate le seguenti aree di pavimento nette minime, talvolta integrate da altre misure di esse significative ai fini della loro forma:

1. per alloggi a “monocale”: mq 28.00 per una persona e mq 38 per due persone;
2. per alloggi a “bilocale”: mq. 38.00;
3. per cucine configurate come stanza abitabile autonoma: mq 9,00 e forma tale che sia inscrittibile in esse un cerchio di raggio non minore di ml 1.00;
4. per “cabine di cottura” non configurate come stanze abitabili, ma aperte su altri spazi: mq 4.00, con un’area verticale di apertura sullo spazio dal quale dipendono non minore di mq 3.60;
5. per bagni “completi”, cioè dotati di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia: mq ~~3.00~~ 5.00 e forma tale che sia inscrittibile in esse un cerchio di raggio non minore di ml 0.80;
6. per stanze da letto: mq 4.00 + mq 5.00 per ogni posto letto;
7. per stanze di soggiorno mq 4.00 + mq 5.00 per ogni posto letto presente nella zona notte dell’alloggio; in ogni caso non meno di mq. 14.00, elevati a mq 18.00, se il soggiorno svolge anche funzioni di cucina;
8. per uffici ed altri luoghi di lavoro: mq 9.00 più mq 6.00 per ogni addetto;
9. per corridoi e disimpegni interni agli alloggi: larghezza utile netta non minore di ml 0.90;

8.12.3. DOTAZIONI MINIME ED ALTRI REQUISITI DISTRIBUTIVI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di accessibilità da parte di persone con impedimenti motori o altre invalidità limitanti.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da poter consentire l'accesso, per le normali vie, ad arredi di normale misura.

Gli edifici devono essere accessibili a mezzi di soccorso alle persone; in particolare deve essere consentito il trasporto fuori dall'edificio di persone impedito di camminare.

Gli spazi comuni destinati alla circolazione non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, ed essere insufficientemente illuminati.

L'ampiezza dei portici pubblici o di uso pubblico, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di 2,50 m mentre l'altezza non deve essere inferiore a 3,00 m.

L'esterno dell'edificio e le unità immobiliari in esso collocate possono essere collegati tramite ingressi, atri, disimpegni comuni sui quali si affacciano gli accessi delle unità immobiliari di piano terra e l'arrivo dei collegamenti verticali comuni.

Ingressi, atri e disimpegni comuni devono avere altezza interna netta non minore di ml 2,70 ed essere di forma tale da consentire in essi l'iscrizione di un cerchio di almeno ml 1,40 di diametro.

Ogni alloggio, compresi i "monolocali", deve essere dotato di almeno quattro apparecchi dell'impianto igienico e sanitario (lavabo, wc, bidet, vasca o doccia) organizzati in un bagno completo o anche in più spazi separati.

L'apertura di bagni, locali igienici e servizi igienici in genere deve essere prevista su spazi di collegamento o servizio o su appositi antilocali, in modo da evitare la loro apertura diretta su spazi in cui sia prevista la presenza continuativa di persone; è comunque ammissibile che i suddetti spazi di "filtro" siano attrezzati con lavabi.

Nei luoghi di lavoro deve essere previsto un servizio igienico ogni 10 addetti contemporaneamente presenti, con arrotondamento all'intero superiore.

Sono fatte salve tutte le norme di settore relative ad edifici destinati ad attività specifiche diverse dalla residenza per le quali è richiesta l'autorizzazione all'esercizio.

9. IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che, insieme con gli altri loro elementi costitutivi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed attività, nonché il conseguimento dei requisiti di cui al titolo precedente.

Gli impianti, nelle loro varie parti, devono essere concepiti in modo da garantire prontezza ed economia di manovra, di manutenzione e di riparazione; le parti che lo richiedono devono essere ubicate in ambienti di adeguata misura, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Tutti gli edifici nei quali sia prevista presenza continuativa di persone, e salvo i casi successivamente esplicitamente citati, devono essere dotati dei seguenti impianti:

- impianto di distribuzione dell'energia elettrica,
- impianto di distribuzione dell'acqua potabile,
- impianto di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche,
- impianto di allontanamento delle acque usate e dei liquami,
- impianto di trasporto verticale delle persone e delle cose,
- impianto di distribuzione dei combustibili,
- impianto antincendio e di protezione dai fulmini e di sicurezza contro gli incendi,
- impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare qualunque spreco o dispersione accidentale di quello che somministrano.

9.1. CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMPIANTI

Le caratteristiche tecnologiche e tecniche, il dimensionamento, le procedure di esercizio e di manutenzione dei diversi impianti, come pure la necessità di progettazioni redatte da tecnici specificatamente abilitati, sono disciplinate da norme settoriali alle quali si rinvia.

La conformità degli impianti progettati a tali norme è dichiarata dal progettista, eventualmente (o, se del caso, obbligatoriamente) affiancato da un tecnico abilitato.

Di seguito si indicano solo alcune caratteristiche generali di alcuni degli impianti sopra elencati ed anche i casi in cui taluni di essi possono non essere previsti.

9.1.1. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. n°46/1990 e al D.P.R. n°477/1991.

Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad una altezza massima di m 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

9.1.2. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissate dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.03.91. Qualora il pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia e ghiaia fino al livello del suolo.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

9.1.3. IMPIANTO DI RACCOLTA ED ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La copertura di ogni edificio ed ogni altra parte a cielo libero devono essere attrezzate per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche, che potranno essere smaltite, quando ne esista la possibilità, anche in un recapito diverso dalla pubblica fognatura.

In particolare, allo scopo di limitare l'afflusso in fognatura di flussi esagerati per recapito di acque di prima pioggia, si raccomanda di prevedere, quando è possibile, la realizzazione di adeguati drenaggi delle condotte pluviali nell'area di pertinenza dell'edificio.

9.1.4. IMPIANTO DI ALLONTANAMENTO DELLE ACQUE USATE E DEI LIQUAMI

Le acque usate ed i liquami devono essere convogliati, attraverso condotte adeguate per misura e materiale e pendenza, verso fognature pubbliche o private, eventualmente previa adeguata depurazione.

9.1.4.1. DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui i commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

9.1.4.2. ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura, sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (dal Regolamento Comunale di fognatura), che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità di manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

9.1.5. IMPIANTO DI TRASPORTO VERTICALE DELLE PERSONE E DELLE COSE

E' obbligatorio in edifici nei quali gli spazi abitabili od agibili siano organizzati su più di tre piani di pavimento sovrapposti; può non essere previsto negli altri casi. (si rimanda al paragrafo 7.12.)

9.1.6. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEI COMBUSTIBILI

La distribuzione di combustibili di qualunque natura deve avvenire attraverso condotte installate all'esterno degli edifici, e portate all'interno secondo la via più breve, compatibilmente con esigenze estetiche.

Prima di ogni penetrazione all'interno dovrà essere prevista una saracinesca di intercettazione, anche integrata col contatore, che ha lo scopo di evitare che la condotta divenga elemento di propagazione degli incendi.

I contenitori di combustibile, comprese le bombole di gas, anche liquefatto, dovranno essere collocate all'esterno degli edifici, in luogo protetto, ma rapidamente accessibile in caso di emergenza.

9.1.7. IMPIANTO ANTINCENDIO E DI PROTEZIONE DAI FULMINI

Di regola può non essere previsto; la legge e gli Organi competenti definiscono i casi in cui esso è obbligatorio e ne definiscono le caratteristiche in ogni singola fattispecie.

9.1.8. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle legge in vigore in materia.

Può non essere previsto in edifici destinati ad attività primarie dei quali si preveda l'utilizzazione saltuaria.

9.1.9. INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq e secondo quanto indicato dalle norme UNICIG

Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Fermo restando il rispetto di norme di cui al D.M. 24.11.1984, la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 e norme UNICTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L.46/90).

La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.