

COMUNE DI ANNONE VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO
Ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera l), della L. R. 27 giugno 1985, n. 61

PROGETTISTI

SINDACO

SEGRETARIO

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°- Natura e scopi del Regolamento

- Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e Regolamento
- Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.
Requisiti dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori.

TITOLO II°- Titoli abilitativi

- Art. 4 - **Interventi subordinati a permesso di costruire**
- Art. 5 - **Abrogato**
- Art. 6 - **Interventi subordinati a denuncia di inizio attività**
- Art. 7 - **Attività edilizia libera**
- Art. 8 - Opere da eseguire da parte dello Stato, della Regione e del Comune
- Art. 9 - Domanda di **permesso di costruire** e di giudizio preliminare
- Art. 10 - Denuncia di opera
- Art. 11 - Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 12 - Competenze **in materia di norme igienico-sanitarie**
- Art. 13 - **Permesso di costruire**
- Art. 14 - Piani urbanistici e attuativi
- Art. 15 - Evidenza **del permesso di costruire** e del progetto
- Art. 16 - Validità **del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività** - voltura **del permesso di costruire**

TITOLO III°- La commissione Edilizia

- Art. 17 - Attribuzioni della Commissione edilizia
- Art. 18 - Formazione della Commissione
- Art. 19 - Funzionamento della Commissione

TITOLO IV°- Esecuzione e controllo delle opere

- Art. 20 - Punti di linea e di livello
- Art. 21 - Inizio e termine dei lavori
- Art. 22 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 23 - Vigilanza **sull'attività urbanistico-edilizia**
- Art. 24 - Annullamento **del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività**

TITOLO V°- Uso dei fabbricati e dei manufatti

- Art. 25 - Certificato di agibilità

PARTE SECONDA - NORME EDILIZIE

TITOLO I°- Caratteristiche edilizie

- Art. 26 - Cortili
- Art. 27 - Chiostrine
- Art. 28 - Rientranze
- Art. 29 - Costruzioni accessorie

TITOLO II°- Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

- Art. 30 - Decoro degli edifici
- Art. 31 - Spazi ineditati
- Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 33 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 34 - Recinzioni
- Art. 35 - Alberature
- Art. 36 - Coperture
- Art. 37 - Scale esterne
- Art. 38 - Marciapiedi
- Art. 39 - Portici

TITOLO III°- Prescrizioni di carattere speciale

- Art. 40 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale
- Art. 41 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico
- Art. 42 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 43 - Numeri civici

PARTE TERZA - NORME IGIENICHE E SANITARIE

TITOLO I°- Prescrizioni igienico costruttive

- Art. 44 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art. 45 - Protezione dall'umidità
- Art. 46 - Isolamento acustico
- Art. 47 - Rumori, fumi, polveri ed esalazioni
- Art. 48 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

TITOLO II°- Fognature

- Art. 49 - Allacciamenti alla rete di fognatura
- Art. 50 - Scarichi sul suolo sugli strati superficiali del sottosuolo e in corpi idrici superficiali
- Art. 51 - Prescrizioni particolari

TITOLO III°- Requisiti degli ambienti interni

- Art. 52 - Classificazione dei locali
- Art. 53 - Locali abitabili

- Art. 54 - Cucine
- Art. 55 - Locali per servizi igienici
- Art. 56 - Scale ed ascensori
- Art. 57 - Locali accessori
- Art. 58 - Scantinati e sotterranei
- Art. 59 - Parametri abitativi
- Art. 60 - Interventi di restauro e ristrutturazione

TITOLO IV° - Costruzioni di speciale destinazione

- Art. 61 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 62 - Barriere architettoniche
- Art. 63 - Stabilimenti industriali, depositi magazzini autorimesse
- Art. 64 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
- Art. 65 - Impianti al servizio dell'agricoltura

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - Norme di buona costruzione

- Art. 66 - Stabilità delle costruzioni
- Art. 67 - Manutenzione
- Art. 68 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

TITOLO II° - Prevenzioni dai pericoli di incendio

- Art. 69 - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 70 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

TITOLO III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

- Art. 71 - Opere a carattere provvisorio
- Art. 72 - Scavi e demolizioni
- Art. 73 - Movimento ed accumulo dei materiali

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 74 - Entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 75 - Norme abrogate
- Art. 76 - Sanzioni

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento

Il presente Regolamento contiene le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio stesso.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamento

Le attività di cui ai successivi articoli, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dal Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità, per quanto non in contrasto con le disposizioni che seguono, dal Testo Unico delle Leggi sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori.

Tutti i firmatari dei progetti sono solidamente responsabili di ogni osservanza delle presenti norme e delle modalità fissate nella concessione o nella autorizzazione edilizia. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti la concessione o l'autorizzazione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e Degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai relativi albi professionali.

TITOLO II°- **TITOLI ABILITATIVI**

Art. 4 - **Interventi subordinati a permesso di costruire**

Per eseguire **interventi edilizi** nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta **presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di rilascio di permesso di costruire.**

Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui ai commi a), b) e c) dell'art. 10, con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m..

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

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

Sono altresì soggette a permesso di costruire la costruzione e la modificazione di cappelle funerarie, tombe ed altre decorazioni cimiteriali.

E' richiesto il rilascio del permesso di costruire, soggetto al contributo di costruzione, per gli interventi di modifica e di nuova installazione di impianti di telefonia radiomobile, di trasmissione radiofonica e televisiva, di linee elettriche di alta tensione, in cavo sotterraneo o aereo, di impianti di fognatura, acquedotto, gasdotto, di opere di irrigazione e bonifica (canali adduttori, ripartitori e distributori limitatamente per questi ultimi ai canali che interessano strade, aree di rispetto e zone con destinazione d'uso non agricola) e similari, qualora il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non sia escluso da leggi vigenti in materia.

L'installazione dei suddetti impianti su edifici o su aree libere, pubbliche o private, dovrà risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, delle aree verdi, delle riserve e zone protette, dei monumenti e delle zone archeologiche, di aree di particolare pregio ambientale, dell'edificato, con particolare riferimento agli aspetti paesistici e architettonici.

In particolare le installazioni su o in vicinanza di edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di adeguati apparati di protezione.

Gli interventi sopra richiamati sono subordinati all'acquisizione di dichiarazione asseverate rilasciate da tecnici abilitati relative alla sicurezza statica della costruzione e dei sistemi rispetto alle normative vigenti, dei preventivi pareri delle autorità competenti in materia, degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli esistenti e, prima della messa in funzione degli impianti, del parere favorevole dell'ARPA Veneto.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni generali:

- il rispetto dei limiti di legge per l'esposizione della popolazione ai campo elettromagnetici generati dagli impianti;
- la conformità degli impianti alla normativa vigente al momento della richiesta e ai protocolli di buona norma tecnica;
- l'idoneità del sito in relazione alla eventuale presenza di altre fonti di emissione elettromagnetica, riservando misure di maggiore cautela nei casi in cui siano possibili esposizioni ai campi elettromagnetici per periodi prolungati o comunque superiori a quattro ore su soggetti esposti per ragioni non professionali;
- il rispetto dei limiti di inquinamento acustico per quanto riguarda le emissioni di rumore causato dagli impianti.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una variante al permesso di costruire per varianti in corso d'opera a permessi di costruire già rilasciati, qualora non rientrino tra le varianti realizzabili mediante denuncia di inizio attività di cui al comma 2 del successivo art. 6 e fatte salve le norme più restrittive contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Abrogato

Art. 6 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi, di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m., non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 6 e 10 dello stesso D.P.R., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri edilizi e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono inoltre soggette a denuncia di inizio attività le opere relative a:

- a) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e modificazione di muri di cinta, cancellate e altre recinzioni;
- c) realizzazione di impianti sportivi all'aperto di uso privato o pubblico senza creazione di volumetria;

- d) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici, di cui all'art. 52 del presente Regolamento Edilizio, che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- e) demolizione parziale o totale di edifici;
- f) realizzazione, ancorché a carattere precario e temporaneo, di parchi divertimenti, circhi, luminarie, tende mobili, ecc.;
- g) collocamento o modificazione negli edifici situati all'interno del centro storico e negli edifici di zone urbane attigue posti in continuità o in prossimità visiva con i precedenti di condizionatori, antenne e parabole televisive, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;
- h) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la demolizione del fabbricato e la completa ricostruzione e che non comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A, mutamenti delle destinazioni d'uso;

Art. 7 - Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute del D.L. 490/1999, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi di cui ai commi a), b) e c) dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e precisamente:

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

Sono altresì compresi negli interventi eseguibili senza titolo abilitativo quelli riguardanti:

- d) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico;
- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- g) la costruzione di baracche da cantiere nelle quali sia esclusa la permanenza notturna degli addetti;
- h) le protezioni stagionali di piante e coltivazioni;
- i) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- j) la collocazione nelle zone omogenee B, C1, C2 ed E4 di una singola casetta di legno per ricovero degli attrezzi da giardino liberamente appoggiate al suolo, con altezza massima non superiore a 2,40 m e con una superficie lorda non superiore a 5 mq, a condizione che rispetti le norme del codice civile e del codice della strada;
- k) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

Art. 8 - Opere da eseguire da parte dello Stato, della Regione, e del Comune

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o dalla Regione valgono i disposti di cui all'art. 7 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 77 della L.R. n°61/1985 s.m..

Per le opere pubbliche del comune l'approvazione della opera da parte **dell'organismo comunale competente**, sentita la commissione edilizia comunale, sostituisce **il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività**.

Art. 9 - Domanda di **permesso di costruire** e di giudizio preliminare

Le domande di **permesso di costruire per l'esecuzione degli interventi di cui al precedente art. 4**, bollate a termini di legge e redatte sui moduli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere indirizzate **allo Sportello Unico per l'Edilizia** con allegati, nel numero di copie necessarie, gli elaborati compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10 e ogni altra documentazione richiesta.

All'atto della presentazione, la domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmati per esteso:

- a) dal proprietario del terreno o del fabbricato o da chi abbia titolo per richiedere **il permesso di costruire**; per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, **il permesso di costruire** per opere da realizzare in regime di diritto privato, è **dato** a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione proprietaria, al godimento del bene;
- b) dal Progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle persone suindicate, nome e cognome, numero di codice fiscale, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la sede legale.

Nella stessa richiesta di **permesso di costruire** o successivamente, comunque prima dell'inizio dei lavori, devono essere designati il Direttore dei lavori, se necessario, e l'assuntore dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del Direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati al **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, mediante lettera raccomandata con R.R., entro gli 8 giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

Qualora la documentazione di cui al successivo art. 11 risultasse incompleta, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** può non accettare la domanda.

Alla domanda di **permesso di costruire** devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dell'oggetto della concessione o dell'autorizzazione stessa (ad esempio quello **della Soprintendenza competente**, del Compartimento Forestale, dei Vigili del Fuoco, dell'A.N.A.S. ecc.).

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** chiede, quando previsto dalle disposizioni vigenti, il parere di Enti e Organi competenti e ne da comunicazione al richiedente; in tal caso il termine concessogli dalla legge per le proprie determinazioni viene interrotto.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda sottoscritta dalle persone di cui al comma 3° del presente articolo, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Art. 10 - Denuncia di opera

Le denunce per l'esecuzione delle opere citate al precedente art. 6, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, debbono essere **presentate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia** con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate al successivo art. 11 e con ogni altra documentazione richiesta.

La denuncia e i disegni debbono essere firmati per esteso dal richiedente. Deve essere indicato nella denuncia il domicilio del firmatario.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** può chiedere l'integrazione della medesima.

Le opere denunciate non possono essere iniziate prima di **30** giorni dalla data **ricevimento dell'istanza**.

Entro tale termine il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, può comunicare le sue determinazioni.

Alla denuncia devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto della denuncia stessa.

Art. 11 - Norme per la presentazione dei progetti

Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività con riferimento alle singole opere previste dagli art. 4 e 6 devono contenere:

1) Per i nuovi edifici anche prefabbricati

- a - planimetria della località in scala catastale, estesa per un raggio di almeno 100 m (50 m per il Centro Storico) rispetto al punto ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, aggiornata sul posto per un raggio di almeno 50 metri rispetto al punto suddetto e con indicata la toponomastica: a tratteggio dovrà altresì essere indicata la nuova costruzione;
- b - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento **aggiornati, coincidenti con lo stato reale della proprietà asseverato dal progettista o da un tecnico abilitato e dal proprietario;**
- c - stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente o della planimetria generale del piano urbanistico attuativo approvato di cui il progetto faccia parte;
- d - eventuale relazione sommaria;
- e - planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, dei fossati e delle specie arboree esistenti nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
- f - planimetria, in scala non inferiore a 1:200, quotata della planivolumetria di progetto e della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti c), d) ed e) del successivo punto 3. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- g - tutte le piante dei vari piani, e del sottotetto se praticabile, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
- h - la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i - tutti i prospetti in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche almeno parte di quelli delle facciate adiacenti;
- l - tutte le sezioni verticali tipo quotate, in scala 1:100, con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- m - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie utile, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli altri indici di utilizzazione.

Con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni:

- le altezze interne dei locali di ogni piano, lo spessore dei solai, le quadrature dei locali e le dimensioni delle finestre;
- le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui alle lettere g), h), i), l), del presente punto, possono essere rappresentati in scala 1:200.

2) Per gli ampliamenti, il restauro e la modificazione degli edifici esistenti

- le stesse indicazioni del punto precedente sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
- fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto.

- 3) Per la nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, modificazione di recinzioni
- planimetria della località in scala catastale con indicata la toponomastica;
 - planimetria in scala 1:200, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - l'indicazione dei materiali impiegati.
- 4) Per la demolizione degli edifici
- planimetria della località in scala catastale;
 - planivolumetria, ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- 5) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle **seguenti** opere
- **esecuzione o modifica di opere di urbanizzazione, anche relative ad un piano urbanistico attuativo;**
 - **ponti e accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'ente proprietario della strada;**
 - **sistemazione di aree aperte al pubblico (campeggi, cinema all'aperto, zoo, ecc.);**
 - **creazione, sistemazione e modifica di boschi e parchi;**
 - **locali e opere in sottosuolo;**
- planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria, o documentazione fotografica;
 - prospetti e sezioni quotati, o particolari, in scala 1:20;
 - indicazioni dei materiali e dei colori.
- 6) Per **il collocamento, modificazione o rimozione delle seguenti opere**
- **impianti tecnici a carattere pubblico quali linee elettriche superiori a 80.000 V, telefoniche e simili, in cavo sotterraneo o aereo;**
 - **impianti di fognatura, acquedotto, gasdotto, opere di irrigazione e bonifica (canali adduttori, ripartitori e distributori limitatamente per questi ultimi ai canali che interessano strade, aree di rispetto e zone con destinazione d'uso non agricola) ecc., qualora il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non sia escluso da leggi vigenti in materia;**
- planimetria in scala catastale dello stato di fatto planimetrico-geografico della località e del suo intorno, con particolare illustrazione dei servizi esistenti;
 - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento **aggiornati, coincidenti con lo stato reale della proprietà asseverato dal progettista o da un tecnico abilitato e dal proprietario;**
 - stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente o la planimetria generale del piano urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
 - rilievo topografico in scala 1:500 della zona nella quale si inserisce l'opera, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 m, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni dell'area stessa e con l'indicazione delle strade, dei fabbricati, delle recinzioni, dei fossati e delle specie arboree esistenti nonché delle servitù e vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
 - progetto delle opere di urbanizzazione costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
 - computo metrico estimativo;
 - relazione illustrativa;
 - schema di convenzione per l'esecuzione e la cessione al Comune delle opere (se necessario).
- 7) Per la sistemazione e la modifica di aree aperte al pubblico, di parchi, per la esecuzione di opere in sottosuolo, per la realizzazione di impianti sportivi all'aperto
- stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente o della planimetria generale del Piano Urbanistico attuativo approvato;
 - planimetria della località in scala catastale estesa per un raggio di almeno 150 m rispetto al punto ove si intenda eseguire l'opera con indicata la toponomastica;
 - planimetria in scala 1:200 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto;
 - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata.

8) Per gli impianti tecnici e le apparecchiature

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) pianta, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;
- c) relazione tecnica.

9) Per le opere di cui all'art. 6

- a) relazione illustrativa;
- b) grafici in scala adeguata, atti ad illustrare compiutamente l'opera oggetto della richiesta di concessione, di autorizzazione, o della denuncia.

10) Per le varianti da apportare a progetti approvati

- elaborato del progetto approvato con le modifiche richieste.

In sede di presentazione della domanda di **permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività** occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, ecc.), con dotazione minima per abitante/giorno di 250 l con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 2 maggio 1976, n° 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche e nere.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile ed essere piegati nelle dimensioni UNI A4 cm; gli elaborati devono essere possibilmente riuniti in un'unica tavola.

E' facoltà del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione o fatta la denuncia.

I termini **per il rilascio del permesso di costruire o di efficacia della denuncia di inizio attività** restano nel frattempo sospesi; l'ulteriore documentazione richiesta deve essere prodotta entro 120 giorni dalla richiesta stessa; scaduto tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Art. 12 - Competenze in materia di norme igienico-sanitarie

La domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m., da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Per i rimanenti casi, ai sensi dell'art. 220 del Tuls nonchè dell'art. 4 della legge n° 54/1982 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico deve fare obbligatoria richiesta di parere al settore igiene pubblica all'U.L.S.S..

Se la domanda presentata si riferisce ad attività produttive, il parere dell'U.L.S.S. riguarda problemi inerenti la materia di igiene pubblica nonchè la prevenzione, igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro e ha carattere vincolante per le attività soggette all'art. 48 del D.P.R. n. 303/1956.

Qualora le domande ottengano l'approvazione di tale ente anche con prescrizioni o modifiche non sostanziali del progetto non è più necessario un nuovo parere degli organi consultivi del comune e il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** adotta le definitive determinazioni, **recepibile nel permesso di costruire.**

Art. 13 - Permesso di costruire

Le determinazioni del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** sulle domande di **permesso di costruire**, motivate in caso di diniego, sono notificate all'interessato, al recapito indicato nella domanda, entro **75** giorni dalla data di ricevimento delle stesse quale risulta dal protocollo comunale o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi eventualmente richiesti **dallo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico con il procedimento di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001.**

Nel caso di beni soggetti **al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e s.m., il permesso di costruire verrà rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico dopo che sarà stato assunto il parere obbligatorio della Commissione Edilizia Integrata, di cui alla L.R. 31.10.1994 n. 63 e s.m., con il procedimento previsto dagli artt. 146 e 159 del D.Lgs 42/2004 sopra richiamato.**

Dell'avvenuto rilascio della **permesso di costruire** viene data comunicazione mediante avviso affisso all'albo pretorio per 15 giorni e **il permesso di costruire** è disponibile, con i relativi atti, presso la sede comunale ove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**.

Il permesso di costruire deve comunque essere **ritirato**, dopo l'avvenuto versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Il permesso di costruire, sebbene sia da concedersi in conformità alle disposizioni vigenti, non costituisce prova della legittimità o rispondenza delle opere stesse alle leggi e regolamenti in vigore. Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la propria responsabilità rimanendo sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se il provvedimento del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 14 - Piani urbanistici attuativi

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti, presentati al Comune ed approvati in osservanza con le norme e le procedure previste dalla legislazione vigente.

Per la loro attuazione è necessaria l'autorizzazione del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** che viene rilasciata dopo la stipula, registrazione e trascrizione della convenzione relativa al piano attuativo.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 15 - Evidenza **del permesso di costruire** e del progetto

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e i disegni allegati, firmati dal **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere, relativo alle opere di cui **ai precedenti artt. 4 e 6**, deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone, delle dimensioni minime di 100 x 70 cm, nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi **titolo abilitativo**;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

Art. 16 - Validità **del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività** - voltura **del permesso di costruire**

Nell'atto di **permesso di costruire** sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono esser prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnologico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito dal permesso è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni a decorrere dal 30° giorno di presentazione dell'istanza o, per gli immobili sottoposti a vincolo, a decorrere dalla data di rilascio del relativo atto di assenso.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare **del permesso di costruire** debbono chiedere la variazione dell'intestazione ed il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa volturazione.

La voltura **del permesso di costruire** è ammissibile purché non comporti frazionamento **del permesso di costruire stesso**; resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti **per il permesso di costruire** originale.

TITOLO III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 17 - Attribuzioni della Commissione edilizia

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che riscontrano l'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti ed esprimono per iscritto, sul modulo di cui al comma 1° degli artt. 9 e 10, il proprio referto, il progetto di tutte le opere **richiamate al** precedente articolo 4, compresi gli elaborati di massima di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione edilizia, la quale esprime il proprio parere secondo la sua discrezionalità tecnica ed estetica sul progetto stesso.

Sono sottoposti al preventivo parere della Commissione Edilizia gli interventi di cui all'art. 4 del presente Regolamento, con l'esclusione di:

- a) interventi soggetti a concessione in sanatoria ai sensi delle leggi 47/85, **724/94 e 326/03 e s.m.;**
- b) **il rilascio di un nuovo permesso di costruire per l'esecuzione delle opere non ultimate**, ai sensi del comma 4 dell'art 16 del R.E., qualora nel frattempo non siano intervenuti pertinenti modifiche allo strumento urbanistico generale.

La Commissione deve inoltre essere sentita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulle opere del Comune e delle altre Amministrazioni pubbliche, su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere e sulle eventuali modifiche da apportare al presente Regolamento.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sulla ordinanza di demolizione, sull'annullamento **del permesso di costruire** di cui al successivo art. 24 e negli altri casi previsti dalla legislazione vigente.

Art. 18 - Formazione della Commissione

La Commissione è composta di **2** membri di diritto e di **5** membri eletti dal Consiglio Comunale **dei quali uno per ogni gruppo di minoranza con un massimo di due membri in rappresentanza di tutte le minoranze presenti in Consiglio.**

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o Assessore a tale compito esplicitamente delegato che funge da Presidente;
- il Capo dell'Ufficio tecnico comunale o un tecnico suo delegato;

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra persone esperte nelle materie riguardanti il presente Regolamento.

Assiste alle sedute, come Segretario, e ne dirige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto, nominato dalla Giunta Municipale.

I membri elettivi durano in carica come per legge.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della Commissione.

Spetta ai membri della Commissione edilizia un gettone di presenza oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Limitatamente ai pareri relativi ai provvedimenti di competenza comunale di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42, la Commissione Edilizia dovrà essere integrata da due esperti in

materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, come previsto dall'art. 6 del L.R. 31.10.1994 n. 63.

Art. 19 - Funzionamento della Commissione

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione si riunisce anche su richiesta scritta di almeno 3 membri elettivi.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria, la presenza del Presidente, del Capo dell'Ufficio Tecnico o del suo delegato, di almeno altri due membri e del Segretario.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo il precedente art. 18, ecc.) e i membri elettivi in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente della Commissione può invitare a partecipare alle riunioni, senza diritto di voto, i consulenti legali e urbanistici dell'Amministrazione.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui agli articoli 9 e 10 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dal parere motivato della Commissione il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da tutti i Commissari presenti e dal Segretario.

Quando la Commissione 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 ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

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

Quando **il Responsabile dell'Ufficio tecnico** assume una decisione difforme dal parere della Commissione edilizia, deve dare comunicazione scritta della relativa motivazione con il dispositivo assunto alla Commissione stessa.

TITOLO IV°- ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20 - Punti di linea e di livello

Per nuovi interventi edilizi e loro varianti che riguardino:

- **le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal comune;**
- **la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;**
- **gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lettera f), del D.P.R. 380/2001 e s.m.;**
- **ogni altra opera che interessi in modo permanente spazi pubblici o di uso pubblico;**

il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere all'Ufficio Tecnico la determinazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà e delle opere progettate mediante tracciamento e cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

L'Ufficio Tecnico comunale effettua il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige un verbale in contraddittorio con la parte che richiama i grafici approvati, senza il quale comunque non si può dare inizio ai lavori.

Art. 21 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare **del permesso di costruire** deve denunciare al **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** le date di inizio e di ultimazione dei lavori. **La data di inizio lavori deve essere comunicata prima o contestualmente all'effettivo inizio degli stessi.**

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni.

Nei casi di ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia degli edifici, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici la dichiarazione di inizio dei lavori può essere omessa salvo il caso di edifici prospicienti su strade e aree pubbliche.

Nel caso di opere di urbanizzazione l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al 1° comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori la data **di rilascio del permesso di costruire** e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

In ogni caso la denuncia di inizio **lavori** deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio e la dichiarazione di conoscenza **del permesso di costruire** e degli elaborati allegati.

Per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività, la parte non ultimata nel periodo di efficacia del titolo abilitativo, di cui all'ultimo 6° comma dell'art. 16 del presente R.E. , è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione dei lavori.

Art. 22 - Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione **delle** opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda **presso lo Sportello Unico per l'Edilizia** ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base alle disposizioni vigenti.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita d'ufficio entro 60 giorni, dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, su conforme dichiarazione dell'Ufficio comunale competente. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 23 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** esercita la vigilanza **sull'attività urbanistico-edilizia** nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione.

Per tale vigilanza il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** si vale di agenti da lui delegati ai quali deve essere sempre e comunque consentito il libero accesso agli immobili oggetto di **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**.

Art. 24 - Annullamento del permesso di costruire della denuncia di inizio attività

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** può, per motivi di legittimità, annullare il **permesso di costruire o ordinare la non esecuzione degli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, nei termini e con le procedure previste dal D.P.R. 308/2001 e s.m.**

Prima di adottare il provvedimento di annullamento **del permesso di costruire** che deve essere motivato, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** deve sentire la Commissione edilizia.

TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 25 - Certificato di agibilità

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 quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, presentando la domanda presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legge.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità devono essere allegate la seguente documentazione:

- a) copia della denuncia catastale approvata dall'Agenzia del Territorio;
- b) dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni dei cui agli artt. 113 e 127 del D.P.R. 380/2001, nonché all'art. 1 della L. 10/1991 e s.m., ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001 e s.m.;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77 e 82 del D.P.R. 380/2001 e s.m.;
- e) copia del certificato di collaudo statico, presentato ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 e s.m.;

- f) **certificato del competente ufficio tecnico della regione, quando prescritto, di cui all'art. 62 del D.P.R. 380/2001 e s.m., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alla disposizioni di cui al capo IV parte II del D.P.R. 380/2001 e s.m..**

Entro 10 giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma precedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa ispezione dell'edificio e verificata la documentazione sopra indicata, rilascia il certificato di agibilità.

Trascorso inutilmente tale termine, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'U.L.S.S. di cui al comma 2 dell'art. 12 del presente Regolamento. In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.

Il termine per il rilascio del certificato di agibilità può essere interrotto una sola volta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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 delle vigenti leggi.

PARTE SECONDA - NORME EDILIZIE

TITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 26 - Cortili

Si definisce cortile lo spazio, delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, come definiti al successivo art. 53.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma della superficie delle pareti che li circondano, comprese le superfici degli eventuali muri di cinta.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati.

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area coperta che sarebbe sufficiente nel caso di un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale: la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a 2 m.

Nel caso di cortili che per necessità costruttive avessero forme particolari per cui non risultassero applicabili le norme precedenti, il Comune li esaminerà caso per caso verificando che siano soddisfatte le esigenze dell'igiene per quanto concerne l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti che prospettano sui cortili stessi.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i 1,20 m: nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 27 - Chiostrine

Si definisce chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente alla illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti le chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non dovrà comunque essere inferiore al 3 m.

Detta altezza si misura dal piano del pavimento del più basso locale illuminato dalla chiostrina, alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area delle chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

Ogni chiostrina sarà munita, alla base, di una o più aperture, comunicanti con l'esterno in modo da assicurarne l'accessibilità e la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Le chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per una altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Art. 28 - Rientranze

Si definisce rientranza l'arretramento di parte del prospetto di un edificio per una profondità inferiore a 1,50 m.

Le rientranze su cui si aprono finestre di locali abitabili non devono avere profondità maggiore di metà della larghezza.

Le rientranze su cui si aprono finestre di locali non abitabili e scale non possono avere larghezza inferiore alla profondità.

Art. 29 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie devono essere armonicamente composti con il fabbricato principale, sia nella forma, sia nel materiale.

Le superfici utili relative a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione.

TITOLO II°- ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 30 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tal riguardo il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture, di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Sulle facciate principali degli edifici situati all'interno del centro storico e degli edifici di zone urbane attigue posti in contiguità o in prossimità visiva con i precedenti è fatto divieto porre condizionatori, antenne e parabole televisive, stenditoi fissi. Le tende esterne dovranno presentare forme e colori coordinati per l'intera facciata dell'edificio.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 31 - Spazi inedificati

Fino all'approvazione dei singoli progetti edilizi, gli spazi inedificati debbono essere destinati e mantenuti in modo compatibile con il decoro dell'ambiente. Sono vietati in modo assoluto i depositi all'aperto in baracche e in tettoie provvisorie, e gli annessi rustici in genere.

Parchi e giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, è ammessa la coltivazione degli spazi liberi a orto al servizio dell'abitazione.

A tal riguardo il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e di quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, può ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della sistemazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

- b) fino a 4,50 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi stradali per sporgenze non superiori a 50 cm;
- c) oltre i 4,50 m di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti dal primo comma del presente articolo. Le sorgenti luminose devono comunque essere collocate in modo da non provocare abbagliamento con particolare riferimento al traffico veicolare. Valgono comunque le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 30 e 31.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo o da inferriate a maglie fitte; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Art. 33 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. È vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici.

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 30 e 31.

Art. 34 - Recinzioni

Le aree edificate e non, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni unitarie nell'uso dei materiali, nella forma e nelle dimensioni dei manufatti e negli allineamenti.

In corrispondenza di incroci e curve delle strade, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale e ciclopedonale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, può richiedere il ritiro della recinzione dal margine stradale secondo una superficie di rispetto triangolare i cui due lati verso strada misurino non meno di 1.60 m.

In corrispondenza dei cancelli o portoni d'accesso al lotto è facoltà dell'Amministrazione comunale, in considerazione dei problemi viabilistici del caso, richiedere l'arretramento delle cancellate a formare uno spazio di sosta e manovra per i veicoli in uscita e in entrata.

La realizzazione delle recinzioni deve comunque rispettare le prescrizioni imposte dal Codice della Strada con particolare riferimento agli artt. 16 e 22.

Le altezze delle recinzioni previste nelle seguenti prescrizioni devono essere misurate dal marciapiede antistante o, se **assente**, dalla quota media della strada adiacente; per recinzioni prospicienti a fossati o per i confini interni, il riferimento è costituito dal piano di campagna.

Centro Storico: Devono essere mantenute le recinzioni esistenti aventi valore di documento storico, in caso di nuove recinzioni, particolare cura dovrà essere riservata ai materiali d'uso e alla forma dei manufatti, in modo che essi si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono ammesse recinzioni realizzate con siepi, con murature piene, con cancellate metalliche nonché con murature e cancellate metalliche sovrapposte. Le parti piene di recinzioni non eseguite con mattoni a faccia vista dovranno essere intonacate con finitura al civile (esclusione di graffiati e simili ecc.) e tinte a calce o tempera con i colori tradizionali degli edifici di valenza storica e ambientale.

L'altezza massima dei manufatti è prescritta in 1,60 m; altezze diverse saranno consentite nel caso in cui si tratti di tipologie esistenti aventi le caratteristiche di documento storico o di nuove costruzioni che le ripropongano.

Zone residenziali B e C: Le recinzioni in generale non potranno superare l'altezza complessiva di 1,60 m.

Nelle recinzioni le fasce in muro pieno non potranno superare l'altezza di 1,00 m.

La realizzazione di recinzioni con reti metalliche è ammessa solo sui confini che non prospettano sul suolo pubblico, su vie e piazze pubbliche o aperte al pubblico passaggio.

Non sono ammesse recinzioni in elementi prefabbricati di cemento o di materiali simili.

Zone produttive (artigianali, industriali e commerciali): Le recinzioni, sia su strada che al confine tra due proprietà private, sono ammesse fino a un'altezza massima di 2.50 m.

In ogni caso dovrà essere sempre assicurata la viabilità per la circolazione.

Zone agricole: Le recinzioni non potranno superare l'altezza complessiva di 1.60 m. Non sono ammesse parti di recinzioni in calcestruzzo a faccia-vista, fatta eccezione per un eventuale zoccolo di altezza massima di 20 cm.

Sono da soddisfare le seguenti prescrizioni particolari:

- nel caso di corti con valore storico-ambientale censite secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, le recinzioni seguiranno le norme previste per il centro storico;
- nelle zone agricole E1, E2 e E3, non edificate e con recinzioni non vincolate come nel caso precedente, sono ammesse le recinzioni a palo e rete metallica con eventuale zoccolo di altezza massima 20 cm, accompagnate da siepi realizzate con arbusti di specie autoctona, fino a un'altezza massima di 1,60 m ma sempre assicurando la visibilità per la circolazione.
- le recinzioni lungo le strade comunali, statali, provinciali, dovranno distare dal ciglio stradale (con esclusione del marciapiede eventualmente esistente) almeno 1,50 m e comunque non meno di 4,00 m dall'asse strada, salvo che in forza del P.R.G. e di leggi statali e regionali non sia prescritta una distanza maggiore e salvo l'obbligo dell'allineamento, oltre le distanze sopraindicate, con recinzioni già esistenti.
- le recinzioni lungo le strade interpoderali, capezzagne, le strade private di accesso comune a più proprietà, ecc. devono essere costruite a una distanza minima di 3,50 m dalla mezzera della strada. Nel caso che siano già state costruite recinzioni nei lotti adiacenti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della commissione edilizia, ha facoltà, di volta in volta e valutando l'opportunità della fattispecie, di prescrivere per le nuove recinzioni il rispetto della

distanza di 3,50 m dalla mezzeria della strada oppure il rispetto dell'allineamento con altre recinzioni esistenti, anche a distanza inferiore a 3,50 m dalla mezzeria della strada purché la larghezza complessiva della strada non diventi inferiore a 5,00 m.

Per le recinzioni poste a protezione di depositi di G.P.L., in caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e la specifica normativa, prevale quest'ultima.

Art. 35 - Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente **alberato**.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed ecologiche locali.

Art. 36 - Coperture

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

La pendenza delle falde delle coperture deve essere compresa tra il 20% e il 40%.

Le altezze dei camini dovranno essere superiori di almeno un metro rispetto alla quota della cornice di gronda.

Art. 37 - Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne aperte per accedere non oltre il primo piano degli edifici; sono ammesse inoltre, quando prescritte, le scale esterne di sicurezza antincendio.

Tali strutture se realizzate a sbalzo con aggetto non superiore a 1,40 m non sono rilevanti per il rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

Art. 38 - Marciaiedi

Per le nuove costruzioni, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** può imporre la costruzione del marciapiede fino alla larghezza massima di 2 m a cura del titolare **del titolo abilitativo** indicando gli allineamenti, le dimensioni, materiali e le modalità costruttive.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per le zone di espansione i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata per essere riservata all'uso privato, deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi per tutti i guasti e i deterioramenti, che non siano causati direttamente dal proprietario frontista, sono a carico del Comune, salvo rivalsa nei confronti di eventuali responsabili.

Nel centro storico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

Art. 39 - Portici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio regolarmente registrate e trascritte, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune; nel centro storico si applica l'ultimo comma dell'articolo precedente.

Le opere di manutenzione dei portici non attinenti alla pavimentazione e le opere di riparazione della pavimentazione per guasti non dovuti all'uso sono a carico dei proprietari.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione delle pavimentazioni e dei corpi illuminanti nonché gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il **paramento** interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere minore di 2,00 m mentre l'altezza non deve essere inferiore **all'altezza dei vani interni prospicienti**.

TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 40 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, prima del rilascio **del permesso di costruire** per opere interessanti aree ed edifici vincolati dalla legislazione vigente in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico e artistico, chiede il nulla-osta agli Enti competenti.

Nelle zone a vincolo speciale e zone agricole non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 41 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico, o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 42 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

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

Art. 43 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato **di agibilità**, il Comune assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente, e quella relativa alla manutenzione, sono a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere.

PARTE TERZA - NORME IGIENICHE E SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 44 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento di igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo siano state riconosciute **dall'ARPAV e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico**.

Art. 45 - Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terreno degli edifici classificati alle categorie A1 e S1 del successivo art. 52, qualora non esista un volume aerato sottostante con una altezza non inferiore a 50 cm, devono avere il piano di calpestio sopraelevato dal piano di campagna di almeno 50 cm per quelli classificati dal successivo art. 52 alla categoria A1 e almeno 15 cm per quelli di categoria A2.

Quando il piano di campagna trovasi a quota diversa rispetto al piano della strada, il Sindaco provvederà su parere della commissione edilizia.

Per i locali classificati alle categorie A2 e S2 dal successivo art. 52 non vengono prescritte particolari limitazioni alla quota del piano di calpestio, ma quando il pavimento non è realizzato su solaio o vespaio aerato, deve essere isolato dall'umidità con adeguata impermeabilizzazione.

Art. 46 - Isolamento acustico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

In ogni caso lo spessore (comprensivo di tutti i materiali di finitura) delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a 30 cm per quelle orizzontali e a 25 cm per quelle verticali.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Per la valutazione di livelli di accettabilità dell'inquinamento esterno da rumore, in attesa di più precisa normativa nazionale e/o comunitaria, si applica quanto disposto dalla raccomandazione 150 R 1996 valutazione del rumore in rapporto alle reazioni delle persone (maggio 1971).

Art. 47 - Rumori, fumi, polveri ed esalazioni

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di rumori, fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 48 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate al loro controllo.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento, anche con creazione di impianti indipendenti, uno per ogni unità immobiliare;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi.
La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini (se prevista per legge).

Le acque usate e i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali impianti di depurazione se richiesti.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi relativi alla distribuzione dell'acqua calda, gas di rete o del gas liquido, espulsione di gas combustibili, devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

TITOLO II°- FOGNATURE

Art. 49 - Allacciamenti alla rete di fognatura

Gli allacciamenti alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza del Regolamento di fognatura **vigente** che precisa le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e dei manufatti.

Art. 50 - Scarichi sul suolo, sugli strati superficiali del sottosuolo e in corpi idrici superficiali

Lo smaltimento delle acque nere di insediamenti civili e produttivi sul suolo, sugli strati superficiali del sottosuolo e in corpi idrici superficiali è consentito unicamente nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente Regolamento di fognatura.

Art. 51 - Prescrizioni particolari

Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

TITOLO III°- REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 52 - Classificazione dei locali

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:

- A1 - soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
 - uffici privati, studi professionali, gabinetti medici, ambulatori;
 - camere da letto di attrezzature ricettive turistiche;
- A2 - negozi di vendita, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre, aule scolastiche, sale di lettura;
 - soggiorni, locali di uso comune e cucine di attrezzature ricettive turistiche, di edifici di cura e ospedalieri;
 - laboratori scientifici e tecnici, industriali o relativi ad attività di lavoro, officine cucine collettive;
 - parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- S1 - servizi igienici e bagni, cucinette o camere di cottura;

- S2 - a) scale che collegano più di due piani;
b) ingressi, corridoi e disimpegni;
c) magazzini, depositi e archivi in genere;
d) garages di solo posteggio;
e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderie, stenditoi, ripostigli, guardaroba, soffitte, ecc..

Sono considerati volumi tecnici tutti quei volumi destinati a contenere e a consentire l'accesso ai servizi tecnici dei fabbricati. Rientrano in questa categoria:

- a) centrali termiche e di condizionamento **centralizzate di uso condominiale**;
b) cabine elettriche interne ed esterne agli edifici, escluse quelle esterne di uso pubblico;
c) i vani ascensore e i relativi locali macchina;
d) i locali autoclave, per i serbatoi idrici, per i vasi di espansione degli impianti termici;
e) i vani scala al di sopra della linea di gronda;
f) i locali contatori **ad uso condominiale**;
g) le canne fumarie e i condotti di ventilazione.

Sono assimilati ai volumi tecnici anche quei volumi non specificatamente adibiti a servizi tecnologici, quali:

- h) le sporgenze dei camini che non costituiscono vani accessibili;
f) i vani sottotetto conseguenti alla formazione delle coperture degli edifici, posti sopra locali abitabili, che, anche se accessibili, non rientrano nei locali accessori di cat. S2.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio insindacabile dell'Amministrazione comunale su parere della Commissione edilizia.

Art. 53 - Locali abitabili

I locali di categoria A1 devono avere:

- a) una superficie minima di pavimento di almeno 9 mq, con larghezza minima di 2,20 m;
b) un'altezza minima, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di 2,70 m; nel caso di pavimento e soffitto a diverse quote, e di soffitto non orizzontale l'altezza media non deve essere inferiore a 2,70 m con un minimo assoluto di 1,70 m;
c) una superficie netta di illuminazione ed aerazione (parte apribile del serramento), direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale, salvo prescrizioni di legge e regolamenti relativi alle varie categorie di edifici.

I locali di categoria A2 devono avere:

- una superficie minima di 24 mq;
- un'altezza minima, misurata dal pavimento al soffitto finiti di 3,00 m; nel caso di pavimento e soffitto a diverse quote e di soffitto non orizzontale l'altezza media non deve essere inferiore a 3,00 m con un minimo assoluto di 2,40 m;
- una superficie di illuminazione ed aerazione come sopra, non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento del locale.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini anche di case preesistenti gli impalcati a mezz'aria sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- a) il locale abbia un'altezza minima netta di 4.60 m;
b) la proiezione orizzontale del soppalco non superi la metà della superficie del locale;
c) l'altezza minima non sia inferiore a 2,00 m.

Art. 54 - Cucine

I locali adibiti a cucina, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente devono comunque essere forniti di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a 9 mq e un'altezza minima di 2,40 m purché **formino un unico vano** col locale di soggiorno e **siano** munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 55 - Locali per servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di: W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a 4,00 mq con una larghezza minima di 1,20 m;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra o lucernario di superficie non inferiore a 0,40 mq; sono ammessi, in alloggi esistenti o come 2° servizio, servizi igienici illuminati e aerati artificialmente purché sia garantito un adeguato impianto di ventilazione forzata in depressione: l'esistenza e il funzionamento di tale impianto deve essere accertata prima del rilascio della licenza di abitabilità e di agibilità. In tali servizi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- c) un'altezza minima di 2,40 m.

E' ammessa la comunicazione diretta unicamente tra le camere da letto (ed i locali degli alloggi monostanza) ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui siano previsti negli alloggi ulteriori locali per i servizi igienici, questi possono essere accessibili da locali abitabili e avere una superficie inferiore a 4 mq; devono avere una larghezza minima di 1 m e una altezza non inferiore a 2,20 m.

Ogni unità destinata alle attività secondarie (industriali e artigianali) e terziarie (negozi, pubblici esercizi, attrezzature ricettive turistiche, magazzini, depositi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati aerati direttamente o in depressione; la larghezza minima ammessa è di 1,00 m e l'altezza minima di 2,20 m.

Tutti i locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite fino ad un'altezza minima di 1,50 m con materiale impermeabile e lavabile.

Nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a 2,40 m con un minimo di 1,50 m per il servizio igienico principale dell'abitazione e a 2,20 m con un minimo di 1,50 m negli altri casi.

Art. 56 - Scale ed ascensori

Tutte le scale principali dei fabbricati, con esclusione di quelle interne ad una stessa unità immobiliare, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a 1,20 m.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia.

In tutti i fabbricati con 3 o più livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate nel precedente articolo 45.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti devono avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

Le scale e gli ascensori devono comunque essere realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla L. 13/89 e D.M. 236/89 **e s.m..**

Art. 57 - Locali accessori

I locali accessori di cat. S2 possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in 2,20 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

Nel caso di soffitto non orizzontale o a quote diverse, l'altezza media non deve essere inferiore a 2,20 m con un minimo assoluto di 1,50 m. Il volume che concorre a determinare l'altezza media interna è calcolato secondo il seguente rapporto: volume interno netto / superficie netta di pavimento = h media. Nel calcolo suddetto rientra il volume interno netto degli abbaini sporgente oltre la linea di intradosso della copertura.

Art. 58 - Scantinati e sotterranei

I locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati come locali accessori di cat. S2 e devono avere una altezza minima di 2,20 m; pavimento e murature devono assicurare un'adeguata protezione dall'umidità.

Art. 59 - Parametri abitativi

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per ciascuno dei primi 4 posti letto e 10 mq per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq e di una camera da letto di almeno 14 mq.

Sono ammesse abitazioni monostanza purché abbiano una superficie utile, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq.

Ogni abitazione, anche monostanza, **di nuova realizzazione dovrà essere provvista di un'autorimessa dimensionata secondo i parametri specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e potrà inoltre essere dotata di uno o più locali accessori aventi le caratteristiche minime indicate nel precedente art. 57 adibiti a ripostiglio o a magazzino.**

Art. 60 - Interventi di restauro e ristrutturazione

I parametri minimi di cui ai precedenti articoli 53, 54, 55, 56, 57, non si applicano per gli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per gli interventi di cui al precedente comma non sono comunque consentite altezze minime dei locali inferiori a 2,40 m per i locali di categoria A1, 2,70 m per quelli di categoria A2, 2,20 m per quelli di categoria S1 e 2,00 m per quelli di categoria S2. Per le soffitte che rientrano nella cat. S2 non sono consentite altezze medie inferiori a 2,00 m e minime assolute inferiori a 1,30 m. Il volume che concorre a determinare l'altezza media interna è calcolato secondo il seguente rapporto: volume interno netto / superficie netta di pavimento = h media. Nel calcolo suddetto rientra il volume interno netto degli abbaini sporgente oltre la linea di intradosso della copertura.

TITOLO IV°- COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 61 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed ad altre simili attività, esclusa sempre la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) la illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

- b) l'aerazione naturale può essere sostituita o integrata con impianti di trattamento dell'aria (condizionamento, termoventilazione, ventilazione in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni del settore igiene pubblica, rispondenti ai dettami della tecnologia, con particolare riferimento alle norme UNI). Tali impianti dovranno essere progettati e realizzati, anche nella loro collocazione, in modo tale da non provocare alcun fastidio o danno ai vicini (ad esempio: rumorosità, emissioni, ecc.).

Il punto di captazione dell'aria degli impianti di ventilazione e condizionamento deve essere posizionato a quota non inferiore a 2 m dal livello terreno e dotato di idoneo trattamento atto a garantire immissione di aria salubre.

Il punto di espulsione dell'aria deve essere elevato oltre la gronda dello stabile e comunque in posizione tale da garantire assenza di molestia per le persone.

Quanto sopra non si applica qualora l'autorità sanitaria competente ritenga che la deroga alle norme di cui ai precedenti articoli non possa essere concessa per l'esistenza di condizioni particolari legate alle caratteristiche dei locali, all'uso specifico cui si intende destinarli, al tipo di attività o a particolari condizioni ambientali correlate al ciclo lavorativo.

Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento, ecc. valgono le norme di cui all'articolo 53 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori devono avere una cubatura minima di 15 mc per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Art. 62 - Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche devono essere adottate le norme di legge e regolamento atte ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Devono essere rispettati i disposti di cui alla L. 118/1971, al D.P.R. 384/1978, alla L. 13/1989 e D.M. 236/1989 **e s.m..**

Art. 63 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

In tutti i locali le condizioni di microclima sia nei mesi caldi che in quelli freddi devono essere tali da garantire il benessere termico delle persone, in relazione alle attività svolte.

Quando, a causa di particolari lavorazioni, non sia tecnicamente possibile consentire il benessere termico degli addetti, gli edifici e gli impianti devono essere realizzati in modo tale da preservare gli addetti stessi dallo stress termico, o già sul posto di lavoro o qualora ciò non fosse possibile, in appositi locali adiacenti.

I locali degli edifici di cui al presente articolo che non sono considerati abitabili devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza minima di 3,00 m,

- b) devono essere illuminati con la luce naturale, attraverso una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento. Il 30% della superficie illuminante deve essere collocato a parete se la parte rimanente è costituita da lucernari; il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da apertura a shed o a lanterna;
- c) i locali devono essere aerati in modo naturale attraverso superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento.
Almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete e deve avere la soglia non superiore alla metà dell'altezza della parete netta.
Di normale apertura devono essere uniformemente distribuite su tutta la superficie esterna e comunque in modo tale da garantire un uniforme ricambio d'aria;
- d) l'impianto di aerazione artificiale e/o condizionamento non può essere sostitutivo delle aperture finestrate: i ricambi orari devono essere riferiti al tipo di attività svolta e assicurati da flussi distribuiti razionalmente in modo da evitare sacche di ristagno.
L'impianto di aerazione artificiale non può essere utilizzato per la rimozione degli inquinamenti dovuti alle lavorazioni, in sostituzione dell'aspirazione localizzata.
L'impianto di termoventilazione e climatizzazione deve essere realizzato in modo da evitare sulle posizioni di lavoro una velocità dell'aria superiore a 0,30 metri al secondo;
- e) gli edifici di cui al presente articolo devono essere progettati, nelle loro caratteristiche murarie e nel lay-out, in modo tale da isolare le lavorazioni in qualunque modo inquinanti, al fine di evitare la diffusione dell'inquinamento nell'ambiente circostante.

Gli inquinanti aerei (polveri, fumi, gas, vapori, nebbie) devono essere facilmente captati nelle immediate vicinanze in cui si originano e in modo tale da evitare l'esposizione degli addetti e la diffusione nell'ambiente interno ed esterno al luogo di lavoro.

Le lavorazioni rumorose vanno di norma effettuate in ambienti separati.

Le macchine e i componenti degli impianti rumorosi devono essere opportunamente insonorizzati.

Per quanto riguarda l'inquinamento esterno da rumore si rimanda all'art. 47 del presente regolamento.

I macchinari che generano vibrazioni devono essere opportunamente isolati avvalendosi anche della realizzazione di basamenti idonei.

L'isolante dalle vibrazioni deve riguardare anche le specifiche posizioni di lavoro e la diffusione delle vibrazioni stesse non deve arrecare disturbo al vicinato.

La presente norma si applica ai nuovi edifici. Per gli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si richiede un adeguamento compatibile con le attuali strutture e l'attività produttiva svolta.

Art. 64 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 44 e seguenti.

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti direttive:

- 1) **le caratteristiche geometriche e morfologiche dell'edificio dovranno essere improntate a criteri di semplicità e risultare dalla composizione di non più di due volumi parallelepipedi allineati lungo l'asse principale dell'edificio; è sempre ammessa la sporgenza della zona camino con focolare domestico; la forma e l'aggregazione dei volumi edilizi dovranno corrispondere alle tipologie della tradizione agraria; nel caso di edifici a schiera la forma viene ampliata per aggregazione;**
- 2) le falde di copertura devono essere due, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, e con pendenze analoghe a quelle dei vecchi edifici esistenti nella zona.
Per le coperture, che non possono mai essere piane, sono ammessi solo coppi di laterizio, oppure di cemento di uguale colore di quelle di laterizio;
- 3) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico, appese con "cicogne"; **le cornici di gronda potranno sporgere dalle murature perimetrali non più di 40 cm ed essere raccordate alle pareti con continuità, con sporgenze graduali o altre sagome tipiche della tradizione agraria; nel caso di cornici di gronda eseguite con modiglioni o puntoni di legno a vista, la sporgenza massima dalle murature perimetrali non potrà superare i 70 cm; non è ammesso l'uso di grondaie e pluviali in plastica;**

- 4) **non** sono ammesse **le** logge in nicchia **e i portici costruiti al di fuori della sagoma dell'edificio; sono invece consentiti i portici ricavati all'interno del corpo di fabbrica residenziale del piano terreno, con profondità non superiore all'altezza del piano; nel recupero degli annessi rustici per usi abitativi o nelle parti di nuova costruzione che ripropongano le caratteristiche degli annessi rustici tipiche della tradizione agraria, è ammesso l'uso di porticati anche a doppia altezza;**
- 5) sono **esclusi elementi quali** pensiline, poggiali, tettoie aggettanti ecc.;
- 6) sono escluse **le** scale esterne;
- 7) i prospetti devono avere una alternanza tra pieni e vuoti in armonia con quella delle case tradizionali con l'adozione di **finestre** modulari **e allineate** tra loro, con rapporti tra larghezza e altezza tipici della zona, con contorni semplici e serramenti con ante d'oscuro, del tipo a libro o a ventola semplice, porte e portoni (anche basculanti) in legno; **i serramenti esterni possono essere in pvc, in materiali metallici e misti in legno e metallo purché ripropongano nella forma, nella finitura e nel colore i tipi tradizionali in legno;** sono **escluse in ogni caso** le tapparelle avvolgibili in plastica o in altro materiale **e controfinestre di qualsiasi genere; gli infissi con vetro dovranno risaltare con toni più scuri mentre porte, portoni e oscuri esterni dovranno essere tinti con colori tradizionali;**
- 8) sono ammesse esclusivamente murature a faccia vista o intonacate con finiture civile (esclusione di graffiati, strolati ecc.) e tinte a calce o tempera con colori tradizionali dell'ambiente agricolo (bianco, chiari rosati, chiari avorio ed ocra **rossa o gialla**);
- 9) le canne fumarie camini potranno risaltare dalle pareti perimetrali con sporgenza massima di 30 cm; i comignoli dovranno avere forme e finiture dei tipi tradizionali della zona.**

Gli interventi edificatori sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati in coerenza con gli elementi architettonici dell'edificio rispettando le direttive di cui al comma precedente.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso di stalla e ricovero animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 65 - Impianti al servizio dell'agricoltura

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti direttive:

- 1) la forma degli edifici deve essere realizzata con volumi parallelepipedi nel rispetto tipologico e dimensionale dei fabbricati tradizionali per annessi rustici;
- 2) le aggregazioni degli edifici per annessi rustici devono essere effettuate nel rispetto di schemi tradizionali di formazione dei nuclei aziendali;
- 3) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico, appese con "cicogne"; **le cornici di gronda potranno sporgere dalle murature perimetrali non più di 40 cm ed essere raccordate alle pareti con continuità, con sporgenze graduali o altre sagome tipiche della tradizione agraria; nel caso di cornici di gronda eseguite con modiglioni o puntoni di legno a vista, la sporgenza massima dalle murature perimetrali non potrà superare i 70 cm; non è ammesso l'uso di grondaie e pluviali in plastica;**
- 4) i prospetti devono avere una alternanza tra pieni e vuoti in armonia con quella degli annessi rustici tradizionali con l'adozione di **finestre** modulari **e allineate** tra loro, con rapporti tra larghezza e altezza tipici della zona, con contorni semplici e serramenti **con eventuali ante d'oscuro del tipo a libro o a ventola semplice**, porte e portoni (anche basculanti) in legno dipinti con colori tradizionali; **i serramenti esterni possono essere in pvc, in materiali metallici e misti in legno e metallo purché ripropongano nella forma, nella finitura e nel colore i tipi tradizionali in legno; gli infissi con vetro dovranno risaltare con toni più scuri mentre porte, portoni e oscuri esterni dovranno essere tinti con colori tradizionali;**
- 5) sono **ammesse** esclusivamente murature a faccia vista o intonacate con finitura civile e tinte a calce o a tempera con colori tradizionali dell'ambiente agricolo (bianco, chiari rosati, chiari avorio ed ocra **rossa o gialla**); **sono inoltre ammesse le strutture e i rivestimenti esterni in legno eseguiti secondo le caratteristiche delle tipologie locali, tinti con colori tradizionali;**

Gli interventi edificatori sugli edifici per annessi rustici esistenti, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati in coerenza con gli elementi architettonici dell'edificio esistente e dell'edificio principale per la residenza, rispettando le direttive di cui al 1° comma del presente articolo.

Gli allevamenti zootecnico - industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli di grande dimensione potranno avere conformazioni tipologiche proprie, diverse da quelle prescritte dal precedente comma, previo parere preventivo favorevole della Commissione edilizia di cui all'ultimo comma del precedente art. 9.

I ricoveri per gli animali esistenti che formano corpo con la casa di abitazione non devono essere a contatto con gli ambienti abitati.

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi debbono essere eseguiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili; essere munite di pozzetto per il colaticcio, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane ecc.

Gli allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare i disposti di cui alla D.G.R. 7949/1989 **e s.m..**

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 66 - Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 67 - Manutenzione

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 68 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituiscano pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati. Quando si tratti di denuncia formale presentata da privati può essere chiesta una relazione stesa da un tecnico idoneo.

TITOLO II° - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 69 - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

I locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie pericolose i cui progetti sono soggetti all'esame e parere preventivo dei comandi provinciali dei vigili del fuoco e il cui esercizio è soggetto a visita di controllo ai fini del rilascio del "Certificato di prevenzione incendi", nonché la periodicità delle visite successive, sono determinati, come dall'elenco di cui al **D.M.** 16 febbraio 1982.

Per tali interventi edilizi il richiedente, all'atto della domanda di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività, nei casi di cui all'art. 22, commi 2 e 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m., dovrà presentare copia dell'istanza del parere di conformità depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

I responsabili delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi di cui al **primo comma del presente articolo**, hanno l'obbligo di richiedere il rinnovo del "Certificato di Prevenzione Incendi" quando vi sono modifiche di lavorazione dei locali o di variazioni qualitative e quantitative delle sostanze pericolose esistenti negli stabilimenti o depositi, e ogniquale volta vengano mutate le condizioni di sicurezza precedentemente accertate, indipendentemente dalla data di scadenza dei certificati già rilasciati.

La scadenza dei "Certificati di Prevenzione Incendi" già rilasciati e validi alla data di emanazione del presente provvedimento, dovrà intendersi modificata secondo i nuovi termini da questo previsti.

Agli stabilimenti e impianti che comprendono, come parti integranti del proprio ciclo produttivo, più attività singolarmente soggette al controllo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dovrà essere rilasciato un unico "Certificato di Prevenzione Incendi" relativo a tutto il complesso e con scadenza triennale.

Art. 70 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 69 è richiesto il **Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal** Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 71 - Opere a carattere provvisorio

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga adibita o comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata e occupata, al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali sovrastanti durante l'esecuzione dei lavori; devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le sovrastrutture provvisorie (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.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti i luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 4,00 m ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico** ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 72 - Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate e avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Devono comunque osservarsi le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana ed essere evitato il polverio.

Art. 73 - Movimento ed accumulo dei materiali

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali di costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico**, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 74 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Le modifiche al presente Regolamento acquistano efficacia con l'esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 75 - Norme abrogate

Dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie ed incompatibili con le norme di questo.

Art. 76 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

N.B.

Le parti di nuova formulazione sono scritte in grassetto con colore blu.