

COMUNE DI BONAVIGO
Provincia di Verona



R. E. C.

Elaborato

1

Progr.

1

Regolamento Edilizio



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco

Ermanno Gobbi

Responsabile Unico del Procedimento:

Dott. Paolo Rossi

Società incaricata

PROJECT scarl

via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del progetto:

Arch. Paolo Cattozzo

APRILE 2015

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9/374	14/06.PU	rev. n.	data	motivo
	RESPONSABILE PROGETTO			APPROVATO CON DELIBERA DI CC N. 08 DEL 09/05/2015
				MODIFICATO CON DELIBERA DI CC N. 30 DEL 22/12/2015
	firma di controllo			

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.	Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge	pag. 1
Art. 2.	Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori	pag. 1
Art. 3.	Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 1
Art. 4.	Norme abrogate	pag. 2
Art. 5.	Poteri di deroga	pag. 2
Art. 6.	Sanzioni	pag. 2
Art. 7.	Il Responsabile Area Tecnica	pag. 3

TITOLO II° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 8.	Calcolo delle distanze	pag. 4
Art. 9.	Distanze minime tra edifici	pag. 4
Art. 10.	Distanze minime dalle strade	pag. 6
Art. 11.	Deroghe ai requisiti minimi di distanza e diritti dei terzi	pag. 6
Art. 12.	Definizioni di elementi architettonici	pag. 7
Art. 13.	Destinazioni d'uso	pag. 11
Art. 14.	Cambio di destinazioni d'uso	pag. 13
Art. 15.	Disciplina degli interventi di trasformazione dello spazio aperto ed edificato	pag. 13
Art. 16.	Repertorio delle opere	pag. 14

TITOLO III° - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**CAPO 1 – CERTIFICAZIONI E PARERI**

Art. 17.	Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	pag. 23
Art. 18.	Modalità di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica	pag. 23
Art. 19.	Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	pag. 23
Art. 20.	Parere preventivo	pag. 24
Art. 21.	La Conferenza dei Servizi	pag. 24

CAPO 2 – INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI

Art. 22.	Attività Edilizia Libera	pag. 26
Art. 23.	Comunicazione Inizio Lavori per attività edilizia libera (CIL)	pag. 26
Art. 24.	Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività (DIA)	pag. 27
Art. 25.	Interventi subordinati a Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)	pag. 28
Art. 26.	Interventi subordinati a Permesso di Costruire	pag. 29
Art. 27.	Interventi pubblici comunali	pag. 30
Art. 28.	Interventi in regime di diritto pubblico	pag. 30
Art. 29.	Poteri di deroga	pag. 30

CAPO 3° - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 30.	Formulazione della domanda	pag. 31
Art. 31.	Domanda di autorizzazione alla formazione di un piano urbanistico attuativo	pag. 31
Art. 32.	Norme per la presentazione dei progetti – elaborati	pag. 31

CAPO 5° - ADEMPIMENTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

Art. 33.	Parere igienico sanitario	pag. 35
Art. 34.	Parere conformita' antincendio	pag. 35
Art. 35.	Autorizzazione paesaggistica	pag. 35
Art. 36.	Cementi armati e strutture in genere	pag. 35
Art. 37.	Allacciamento alla fognatura	pag. 36
Art. 38.	Relazione acustica	pag. 36
Art. 39.	Relazione contenimento consumi energetici	pag. 36

Art. 40.	Linea vita	pag. 36
Art. 41.	Terre e rocce da scavo	pag. 36

CAPO 6° - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

Art. 42.	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag. 37
Art. 43.	Procedimento per la segnalazione certificata di inizio attivita' S.C.I.A.	pag. 38
Art. 44.	Responsabilita' dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori requisiti dei progettisti e direttori dei lavori	pag. 39
Art. 45.	Onerosita' del titolo edilizio	pag. 39
Art. 46.	Scomputabilita' degli oneri di urbanizzazione	pag. 40
Art. 47.	Rimborso delle spese per sopralluoghi	pag. 41
Art. 48.	Evidenza del titolo edilizio del progetto	pag. 41
Art. 49.	Termini d'inizio e ultimazione dei lavori	pag. 41
Art. 50.	Adempimenti prima dell'inizio dei lavori	pag. 42

CAPO 7° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 51.	Conduzione del cantiere	pag. 44
Art. 52.	Varianti in corso d'opera	pag. 45
Art. 53.	Vigilanza sulle attivita' di trasformazione urbanistica e edilizia sul territorio	pag. 46
Art. 54.	Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformita'	pag. 46
Art. 55.	Sospensione dei lavori	pag. 46
Art. 56.	Decadenza del Permesso di Costruire	pag. 47
Art. 57.	Trasferibilita' del Permesso di Costruire	pag. 47
Art. 58.	Annullamento del Permesso di Costruire	pag. 48
Art. 59.	Poteri eccezionali	pag. 48
Art. 60.	Tolleranze	pag. 48
Art. 61.	Certificato di agibilita'	pag. 49
Art. 62.	Richiesta di Certificato di agibilita'	pag. 62

TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

CAPO 1° - SPAZI SCOPERTI

Art. 63.	Accesso dei veicoli dagli spazi esterni	pag. 52
Art. 64.	Recinzioni delle aree private	pag. 52
Art. 65.	Numeri civici	pag. 53
Art. 66.	Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali	pag. 53
Art. 67.	Opere a carattere precario e temporaneo	pag. 54
Art. 68.	Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	pag. 54
Art. 69.	Decoro spazi scoperti, parcheggi privati	pag. 55
Art. 70.	Illuminazione sotterranei	pag. 55
Art. 71.	Alberature e spazi scoperti	pag. 56
Art. 72.	Impianti tecnologici di pubblica utilita'	pag. 56
Art. 73.	Impianti di tele – radio – telefonia	pag. 56

CAPO 2° - EDIFICI

Art. 74.	Decoro degli edifici	pag. 60
Art. 75.	Cortili e lastrici solari	pag. 60
Art. 76.	Chiostrine e cavedi	pag. 61
Art. 77.	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico	pag. 61
Art. 78.	Comignoli, mensole e sovrastrutture varie	pag. 62

Art. 79.	Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive	pag. 63
Art. 80.	Coperture	pag. 63
Art. 81.	Scale esterne	pag. 64
Art. 82.	Marciapiedi	pag. 64
Art. 83.	Portici pubblici o ad uso pubblico	pag. 65
Art. 84.	Costruzioni accessorie	pag. 65
Art. 85.	Piscine ad uso privato	pag. 66

TITOLO V - NORME IGIENICO – SANITARIE

CAPO 1° - PRESCRIZIONI TECNICHE

Art. 86.	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 67
Art. 87.	Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni	pag. 67
Art. 88.	Protezione dall'umidità	pag. 67
Art. 89.	Requisiti termici e igrotermici	pag. 68
Art. 90.	Impianto di riscaldamento, camini e canne fumarie	pag. 68
Art. 91.	Requisiti minimi di isolamento acustico	pag. 69
Art. 92.	Requisiti dell'illuminazione esterna	pag. 71
Art. 93.	Fumi, polveri, esalazioni	pag. 72
Art. 94.	Approvvigionamento idrico	pag. 72

CAPO II - FOGNATURE

Art. 95.	Acque pluviali ed acque reflue	pag. 73
Art. 96.	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali	pag. 73
Art. 97.	Raccolta e smaltimento delle acque reflue	pag. 74
Art. 98.	Corpi ricettori finali	pag. 76
Art. 99.	Raccolta rifiuti solidi urbani	pag. 77
Art. 100.	Approvvigionamento idrico	pag. 77
Art. 101.	Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	pag. 77

CAPO III – AMBIENTI INTERNI

Art. 102.	Requisiti degli alloggi	pag. 79
Art. 103.	Altezze minime	pag. 79
Art. 104.	Superfici minime	pag. 80
Art. 105.	Dotazione degli alloggi	pag. 80
Art. 106.	Servizi igienici	pag. 82
Art. 107.	Autorimesse	pag. 83
Art. 108.	Corridoi, disimpegni, scale, ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 84
Art. 109.	Piani interrati e seminterrati	pag. 85
Art. 110.	Sottotetti	pag. 86
Art. 111.	Aerazione e ventilazione	pag. 87
Art. 112.	Impianti tecnologici privati	pag. 88

CAPO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 113.	Edifici e locali di uso collettivo	pag. 89
Art. 114.	Barriere architettoniche	pag. 89
Art. 115.	Studi medici e ambulatori	pag. 92
Art. 116.	Palestre private aperte al pubblico	pag. 93
Art. 117.	Stabilimenti industriali, depositi emagazzini	pag. 93
Art. 118.	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag. 94
Art. 119.	Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 94
Art. 120.	Impianti di acquacoltura	pag. 94

Art. 121. Dispositivi di ricarica per veicoli elettrici	pag. 95
---	---------

TITOLO VI – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 122. Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza	pag. 96
Art. 123. Locali per la lavorazione di materiali combustibili	pag. 98
Art. 124. Impiego di strutture lignee	pag. 98
Art. 125. Conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi	pag. 98
Art. 126. Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag. 98
Art. 127. Particolari prevenzioni cautelative	pag. 98
Art. 128. Uso di gas in contenitori	pag. 99
Art. 129. Nulla - osta dei vigili del fuoco	pag. 99

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Art. 2. Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dagli artt.23 e 29 del DPR 6 Giugno 2001 n.380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
2. In particolare per le opere realizzate a seguito di presentazione di Denuncia Inizio Attività (DIA) e di Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.
3. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, di cui al 1° comma dell'art.23 DPR 380/2001, l'Amministrazione Comunale informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
4. Per le opere soggette a Permesso di Costruire (PdC), il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Inoltre essi sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, al pagamento delle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
5. Il progettista, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di Costruire, è responsabile della conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda. E' anche tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi già rilasciati dal Comune.

Art. 3. Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il RE viene approvato dal Consiglio Comunale con apposita delibera, nei termini e nei modi previsti per un qualunque altro regolamento comunale, in attuazione dell'autonomia normativa riconosciuta alle Amministrazioni Comunali.
2. Il presente RE entra in vigore il giorno successivo all'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.
3. I procedimenti non ancora conclusi entro la data di entrata in vigore del RE si concludono secondo la disciplina previgente.
4. Il RE non si applica alle variazioni minori in corso d'opera relative a PdC e a DIA già rilasciati od efficaci alla data di entrata in vigore del RE stesso.
5. In caso di previsioni del RE difformi ai contenuti di strumenti urbanistici attuativi approvati anteriormente alla data di entrata in vigore del RE, tali previsioni sono operanti al momento della scadenza dei termini fissati per l'adempimento delle convenzioni relative ai suddetti strumenti urbanistici attuativi e loro eventuali proroghe.

Art. 4. Norme abrogate

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente RE e quelle contenute negli altri strumenti urbanistici attuativi vigenti, prevalgono queste ultime.
3. Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione. Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, può essere predisposto atto del Responsabile Area Tecnica che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione. L'atto del Responsabile Area Tecnica è allegato al RE, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione, e rimane efficace fino all'approvazione del RE variato da parte del Consiglio Comunale.

Art. 5. Poteri di deroga

1. Il Responsabile Area Tecnica, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente RE secondo quanto previsto dall'art.14 DPR380/2001.

Art. 6. Sanzioni

1. Quando le infrazioni al presente RE non siano già sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà a seconda della gravità dell'infrazione, una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €50 ad un massimo di €2.000. Con apposito provvedimento il Responsabile Area Tecnica determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art.16 della L 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile Area Tecnica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

Art. 7. Il Responsabile Area Tecnica

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica (R.A.T.) è responsabile del procedimento ai sensi dell'art.5 della L 241/90. In particolare al R.A.T. competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della Sua competenza.
2. In particolare a titolo esemplificativo al Responsabile Area Tecnica compete:
 - l'attività istruttoria delle pratiche edilizie, avvalendosi, anche, della collaborazione di specifiche professionalità, qualora lo ritenesse necessario;
 - l'attività di verifica dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale PAT e PI;
 - il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (CDU) di cui all'Art.17;
 - la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
 - la presidenza della Conferenza dei Servizi di cui all'Art. 21;
 - l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale per il tramite del Comando di Polizia Locale;
 - ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.

TITOLO II° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 8. Calcolo delle distanze

1. La distanza è lo spazio che intercorre tra un edificio e dati punti fissi, quali altri edifici, altri corpi di fabbrica dell'edificio stesso, il confine del lotto di pertinenza, i cigli stradali ed altro ancora, misurato in proiezione radiale su piano orizzontale.
2. Distanza tra edifici
 - La distanza tra edifici è la lunghezza del segmento rettilineo minimo tra gli edifici stessi, misurata in proiezione radiale su piano orizzontale e con centro sugli angoli dell'edificio, presi come origine della distanza stessa.
 - Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura e in tutte le rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.
 - Nel caso di sopraelevazione la distanza è misurata in proiezione radiale su piano orizzontale dal punto d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione; nel caso di sopraelevazioni appartenenti a due fabbricati frontestanti, aventi punti d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione a quote diverse, è assunta la quota maggiore come quota base del piano di misurazione.
 - Sono ammesse le costruzioni in aderenza di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso notarile del confinante.
3. Distanza di un edificio dal confine di proprietà
 - La distanza di un edificio dal confine di proprietà è la lunghezza del segmento rettilineo minimo, misurata in proiezione radiale su piano orizzontale e con centro sugli angoli dell'edificio, tra l'edificio stesso ed il confine delle proprietà contigue.
 - La scala esterna concorre alla determinazione della distanza del fabbricato dai confini.
 - Non costituisce distanza ogni elemento aggettante fino a m 1,50 che non contribuisce a formare superficie coperta o volume. Per aggetti superiori a m 1,50 la distanza andrà calcolata per la sola parte eccedente.
 - Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da registrare e trascrivere presso la Conservatoria, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
4. Distanza di un edificio dalla strada
 - E' regolata dal DLgs 285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968.

Art. 9. Distanze minime tra edifici

1. Edifici esistenti

- Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazione in aumento della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, anche se inferiori ai minimi.
- La distanza minima tra edifici non trova applicazione nel caso di sopraelevazioni per il solo adeguamento a requisiti igienico-sanitari relativi alle altezze minime dei vani abitabili, che non comportino modifica della distanza preesistente. Nella ZTO A Centro Storico la sopraelevazione, se prevista dalle specifiche norme di zona, è ammessa a condizione che non vi sia alcun avanzamento verso il fronte finestrato opposto.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione le distanze preesistenti possono essere mantenute, anche se inferiori a quelle minime; è possibile ridurle fino al minimo ammesso, quando superiori.
- Sono ammesse le costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso notarile del confinante.

2. Interventi di nuova costruzione

- Per interventi di nuova costruzione, tra cui quelli di ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima da osservare fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di 10,00 m secondo il DM 1444/68; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- È consentita la costruzione in aderenza, evitando aggetti e aperture di vedute sulla parete a confine per rendere possibile l'aderenza del confinante, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento.
- I requisiti di distanza di cui al presente articolo non valgono per gli interventi oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
- Non rientrano nella misura della distanza minima tra edifici i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- Nel caso di sopraelevazione la distanza è misurata in proiezione radiale dal punto d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione.
- Nel caso di sopraelevazioni appartenenti a due fabbricati fronte stanti, aventi punti d'incontro della copertura con la parete in sopraelevazione a quote diverse, è assunta la quota maggiore come quota base del piano di misurazione.

3. Interventi su edifici esistenti

- Sono ammesse le distanze preesistenti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica.
- Gli interventi su edifici esistenti con variazione della sagoma planivolumetrica in ampliamento o sopraelevazione, con o senza pareti finestrate sul lato prospiciente il confine di proprietà e/o di area a destinazione pubblica, devono rispettare la distanza di 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 m.
- La sopraelevazione di edifici a distanza non regolamentare dai confini di proprietà e/o di area pubblica o a destinazione pubblica, fermo restando il requisito minimo di distanza tra edifici, è ammessa nel rispetto della distanza minima tra i confini di 5 m.

4. Interventi di nuova costruzione

- È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine, nei limiti d'altezza del fronte di detto edificio.
- È ammessa, con esclusione delle aree a destinazione pubblica, la costruzione a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché sia intercorso il consenso notarile del confinante.

- Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici con riferimento alla quota 0,00 stradale.

Art. 10. Distanze minime dalle strade

1. La distanza minima degli edifici dalle strade, all'esterno dei Centri Abitati, deve essere conforme alle prescrizioni del DLgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (DPR 495/1992), fatte salve eventuali specifiche prescrizioni delle NTO del PRC.
2. In tutto il territorio comunale la distanza minima, di cui al punto precedente del presente articolo, non trova applicazione nel caso di ristrutturazioni e sopraelevazioni per adeguamento igienico sanitario, che non comportino riduzione della distanza dalla strada preesistente.

Art. 11. Deroghe ai requisiti minimi di distanza e diritti dei terzi

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali, fatto salvo quanto previsto dalla LR 21/1996, non si applica in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
 - alle nuove costruzioni se all'interno del perimetro del centro abitato, come definito dal PRC, l'applicazione della norma sulle distanze altera negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti; il Comune può consentire o imporre, gli allineamenti sia verticali che orizzontali;
 - alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche etc.;
 - ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
 - alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;
 - ai volumi tecnici e tutti gli impianti ed opere ad essi assimilabili con esclusione dei locali caldaia;
 - ai pergolati;
 - ai muri di cinta di altezza fino a 3,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto dei requisiti di distanza da strade;
 - alle recinzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato come definito dal PRC, di altezza non superiore a 1,00 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, filo spinato e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti dal suolo;
 - ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima 1,80 m;
 - ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.
2. Eventuali deroghe a distanze dettate da normative statali o di altri enti debbono essere richieste agli enti interessati per opere pubbliche e/o di pubblica utilità.
3. È consentita la deroga ai requisiti di distanza e distacco prescritti dal presente Regolamento ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali

in materia di prestazioni energetiche degli edifici, ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire (PdC) o il deposito della DIA o l'approvazione del progetto non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

Art. 12. Definizioni di elementi architettonici

1. Androne:
 - Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile. Non sono qualificabili come androni, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno due lati aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
2. Arredi per spazi esterni
 - Sono definiti arredi per spazi esterni, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume, delle distanze, dai fabbricati e dalle strade, i manufatti leggeri e gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Per tali manufatti è necessario il rispetto della distanza minima di m 1,50 dai confini o a confine con firma delle tavole grafiche da parte del confinante.
 - Manufatti leggeri:
 - ✓ **grillages:** struttura verticale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;
 - ✓ **tendone** (tenso-struttura): struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, facilmente rimovibile, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da tiranti, copertura in tela e completamente aperta su tutti i lati.
 - ✓ **gazebo:** manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a 2,50 m e superficie coperta non superiore a 20 mq. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio lotto di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
 - ✓ **pensilina:** struttura composta di elementi verticali snelli in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo, con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso dei fabbricati plurifamiliari. L'altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a m 2,20, l'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 m, la larghezza non deve essere superiore a 2,00 m ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili.
 - ✓ **pergolato** (pompeiana): struttura priva di fondazioni, pavimentazioni o strutture su sottofondo cementizio atte a limitare la permeabilità del suolo, composta di elementi verticali snelli e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o teli ombreggianti permeabili. Gli elementi orizzontali devono garantire un

adeguato rapporto di foratura ed essere impostati ad un'altezza non superiore a m 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 25% della Superficie Fondiaria, con un massimo di mq 25 per ciascun alloggio di cui è pertinenza; nel caso di edifici plurifamiliari con scoperto comune (non esclusivo) la superficie complessiva non potrà superare i mq 50. Gli elementi orizzontali possono ospitare pannelli fotovoltaici. I lati del pergolato possono essere accompagnati da grillages. La realizzazione di pergolati non è ammessa per destinazioni diverse dalla residenza, fatti salvi casi particolari valutati positivamente dal Comune.

- ✓ **tettoia aggettante:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati la cui profondità non deve essere superiore a m 1,50;
- Elementi accessori:
 - ✓ **barbecue o piccoli forni**, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 2,00 nel numero massimo di uno per lotto di pertinenza;
 - ✓ **cucce per cani** di volume non superiore a 0,8 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario del lotto di pertinenza dell'abitazione principale;
 - ✓ **tende frangisole:** elemento ornamentale orizzontale o inclinato aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi; tipo, materiale e colore dovranno sempre assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile oggetto d'intervento. La struttura deve essere del tipo a braccio estensibile, priva di appoggi e chiusure laterali, mentre la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Le tende che prospettano su spazi pubblici, devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 77. Per gli edifici a blocco, si devono adottare soluzioni di tipo unitario;
 - ✓ **"piccoli box: in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli e di altezza massima non superiore a m 2.50, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per alloggio, riferiti ad un'area scoperta di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq. Per "piccoli box" con superficie coperta inferiore/uguale a mq. 8.00, si applica la Comunicazione Inizio Lavori (CIL) per attività edilizia libera (Art. 23 del REC), mentre per le superfici coperte superiori a mq. 8.01 e fino a mq 20.00, l'intervento è subordinato a titolo edilizio (art. 24 – 26 del REC). In quest'ultimo caso i "piccoli box" non vengono conteggiati ai fini del calcolo della superficie coperta e volumetria del lotto, ma devono rispettare la distanza dai confini prevista dalla normativa delle singole ZTO.;**
 - ✓ **piccole serre**, nel numero massimo di una per alloggio, riferite ad un area scoperta di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 5,00 ed altezza massima non superiore a m 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
 - ✓ **piscine stagionali**, semplicemente appoggiate al suolo, senza sottostrutture

murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provviste di trattamento sanitario delle acque.

3. Balcone o Poggiolo

- Spazio aggettante costituente superficie non residenziale, accessibile da vani abitabili, aperto su due o tre lati a sbalzo o sostenuto da mensole.

4. Ballatoio
 - Struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.
5. Bow-window
 - Serie di quattro o più unità di finestre contigue, che proiettano da un edificio in forma poligonale.
6. Coperture
 - Complesso di strutture e degli elementi costruttivi a completamento della sommità dei fabbricati. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse compositivo architettonico figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e alle caratteristiche tipologiche previste nelle norme tecniche operative. Si applicano le disposizioni di cui all'Art.80.
7. Costruzione, edificio, fabbricato o corpo di fabbrica
 - Opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DLgs 285/1992 e smi (Nuovo codice della strada).
8. Facciata
 - Parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.
9. Fronte
 - Insieme continuo di facciate.
10. Loggia
 - Spazio costituente superficie non residenziale, accessibile da vani abitabili, delimitato fino a tre pareti verticali e da due orizzontali, posto ai piani superiori rispetto al piano terra e rientrante rispetto al piano inferiore.
11. Numero dei piani
 - E' il numero totale dei piani abitabili fuori terra di un fabbricato, compreso l'eventuale piano in ritiro.
 - ✓ **Piano interrato:** Piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore alla QZ (quota zero - piano di riferimento).
 - ✓ **Piano seminterrato:** piano di un edificio il cui soffitto non fuoriesca più di m 1,10 dalla QZ (quota zero - piano di riferimento).
 - ✓ **Piano terra o fuori terra:** piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla QZ (quota zero - piano di riferimento).
12. Piano
 - Spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
13. Pilotis

- Struttura verticale costituita da pilastri in c.a. o acciaio, atta a sollevare l'edificio rispetto al terreno consentendo lo sfruttamento dello spazio sottostante.
14. Portici pubblici o ad uso pubblico
- Spazio coperto di uso comune, chiuso almeno su un lato dal fabbricato principale, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.
15. Portico
- Spazio coperto al piano terra, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, contiguo ad una o più pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come portici, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno un lato aperto verso l'esterno, purché il maggiore con un rapporto di 4/3 rispetto al lato minore, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. La profondità, che non deve essere superiore di 1,50 m, viene misurata tra il filo esterno degli elementi di sostegno ed il muro di fondo.
16. Soppalco
- Struttura orizzontale intermedia tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando abbiano almeno un lato aperto sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati fra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato. La regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie totale. La superficie dei soppalchi non deve superare il 40% della superficie del locale soppalcato.
17. Sottotetti
- È il volume sovrastante l'ultimo piano abitabile di un edificio. Se il sottotetto è un volume tecnico, esso non concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile. Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile solo se accessibile direttamente dall'appartamento sottostante, con cui costituisce una singola ed inscindibile unità abitativa. Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e costituisce piano abitabile se ha accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato.
18. Spazi interni scoperti
- Aree scoperte circondate da fronti della costruzione. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
 - ✓ **Chiostrina, Cavedio:** Piccolo cortile interno degli edifici di abitazione, destinato ad arieggiare e illuminare scale e ambienti di servizio.
 - ✓ **Corte:** Spazio interno circondato per almeno il 70% del perimetro, da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
 - ✓ **Lastrico solare:** Copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico. Il lastrico solare deve avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano e devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 75.

- ✓ **Patio:** Area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali agibili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio. Il patio deve avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano e deve essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
 - ✓ **Superfetazioni:** Parti aggiunte agli edifici, in particolar modo quelli storici, esterne o interne, chiaramente estranee all'impianto originario, generate da esigenze contingenti, non integrate in modo coerente con i caratteri storico ed ambientali degli edifici, quali ad esempio corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi interni significativi (cortili, androni etc.).
19. Superficie illuminante e di aerazione
- La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile, escludendo la cassa ancorata alla muratura. La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetrifissi.
20. Terrazza
- Superficie scoperta, posta in elevazione, delimitata lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
21. Unità immobiliare
- Minima entità edilizia, così come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.
22. Unità abitativa
- Insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione. L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione

Art. 13. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica la funzione o le funzioni cui può essere destinata prevalentemente una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.
2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili, o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico culturali degli edifici individuati dal PRC.
3. La destinazione d'uso di immobili esistenti, di un immobile singolo o di una singola unità abitativa risulta dalla licenza, Concessione Edilizia o Permesso di Costruire, dalla
4. classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva dell'edificio.
5. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi, ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.
6. La destinazione d'uso degli immobili è:
 - **residenziale** quando un edificio, o parte di esso, è destinato in maniera stabile e prevalente ad abitazione. Sono compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o

- annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere).
- **economico-produttiva** quando gli edifici sono destinati ad attività produttive, industriali e artigianali ossia attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla trasformazione o riparazione di beni o materiali, anche quando comprendono spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda all'interno della stessa unità (industrie, laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini, etc.). Nella destinazione d'uso economico-produttiva rientrano, oltre alle attività produttive tradizionali, anche quelle che operano in settori innovativi quali le attività produttive ad alto contenuto tecnologico, i vivai di aziende a supporto di imprese di nuova formazione operanti in settori innovativi, la ricerca e la produzione avanzata, la logistica ed attività connesse, le mostre permanenti e/o temporanei, etc.
 - **turistica** quando gli edifici hanno funzioni soddisfacenti, per definizione e requisiti, i contenuti della LR 11/2013.
 - **direzionale** quando le funzioni negli edifici sono svolte da:
 - ✓ banche, assicurazioni, uffici di consulenza (commerciale, finanziaria, legale, etc.);
 - ✓ uffici privati, studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità, etc.);
 - ✓ sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e/o istituzioni, società fornitrici di servizi;
 - ✓ servizi pubblici ed amministrativi;
 - ✓ attività di formazione e specializzazione professionale;
 - ✓ attrezzature socio-sanitarie (poliambulatori, ambulatori medici e di analisi, etc.);
 - ✓ terziario avanzato;
 - ✓ incubatori (incubator) a supporto di aziende all'inizio delle loro attività;
 - ✓ centri congressi;
 - ✓ etc.
 - **commerciale** quando tutte le attività, svolte negli edifici, rientrano, per definizione e requisiti, nei contenuti del DLgs 114/1998, DLgs 59/2010 e LR 50/2012.
 - **rurale** quando gli edifici, o parti di essi, sono adibiti a funzioni direttamente connesse alla produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.
 - **servizi** quando le opere sono quelle di cui all'art.4 della Legge n.847/1964 e smi, nonché quelle rispondenti all'enunciazioni di cui all'art.31 comma 2 della LR 11/2004 con i quali si intende garantire adeguati livelli di qualità di vita e degli insediamenti. Si annoverano tra i servizi gli impianti tecnologici (centrali, discariche, impianti di trattamento dei rifiuti, di depurazione delle acque, cabine elettriche, etc.), le strutture complementari ad impianti pubblici, i servizi pubblici a gestione privata convenzionati con il Comune.
7. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.
8. Le NTO del PI definiscono le destinazioni d'uso compatibili con le destinazioni d'uso principali.

Art. 14. Cambio di destinazioni d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare consiste nella variazione del suo utilizzo tra le destinazioni d'uso definite all'Art. 13 del presente RE, per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa, anche con più interventi successivi.
2. Il passaggio da un uso all'altro all'interno della medesima categoria non costituisce cambio di destinazione d'uso.
3. L'utilizzazione parziale di unità abitative per l'inserimento di attività artigianali artistiche e di servizio non costituisce variazione della destinazione d'uso se la superficie lorda di pavimento interessata alla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale.
4. Il cambio di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione delle opere edilizie.
5. Il cambio di destinazione d'uso è senza opere quando non siano state eseguite opere edilizie e/o impiantistiche preordinate e funzionali al mutamento stesso; comunque deve essere verificata la conformità alle previsioni del PI ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa vigente in materia igienico-sanitaria, sicurezza degli impianti, prevenzione degli incendi, superamento delle barriere architettoniche e a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore.
6. Il cambio di destinazione d'uso non può considerarsi senza opere quando siano state eseguite opere edilizie e/o impiantistiche nei cinque anni precedenti, che sono inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso.
7. Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, deve soddisfare gli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli standard devono essere già realizzati, attrezzati e funzionali allo scopo al momento del cambio di destinazione d'uso.
8. Nel caso in cui fosse necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso, l'intervento è soggetto a DIA. Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.
9. Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, è soggetto alla disciplina contributiva, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, nel caso di reperimento parziale o integrale delle eventuali maggiori dotazioni.
10. Nel caso comprovato dell'impossibilità di recuperare o realizzare gli standard o di individuarli in aree limitrofe all'intervento oggetto di cambio di destinazione d'uso, è ammessa la loro monetizzazione solo per gli interventi all'interno delle zone A e B.
11. Il cambio di destinazione d'uso non è mai ammesso verso usi esclusi dalle NTO ed è soggetto alla verifica di ammissibilità ove stabilito dalle NTO stesse.

Art. 15. Disciplina degli interventi di trasformazione dello spazio aperto ed edificato

1. **Scavi e reinterri:** Gli scavi e i reinterri sono opere, comunque estranee all'attività edificatoria (quali scavi, livellamenti, riporti di terreno, sbancamenti), che comportano movimenti di terra e modifiche permanenti della morfologia del suolo. Sono esclusi da questa definizione:

- ✓ i movimenti di terra riguardanti cave e torbiere, disciplinata da specifica normativa;
- ✓ i movimenti di terra indotti dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strettamente connesse alla coltura;
- ✓ i lavori di modesta entità relativi alla sistemazione di spazi verdi. Si considera che gli scavi e reinterri costituiscano significativi movimenti di terra quando la quota altimetrica originaria venga modificata per +/- 0,90 m.

I significativi movimenti di terra sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) e devono essere effettuati nel rispetto delle disposizioni della vigente normativa di settore (vincoli paesaggistico e idrogeologico, movimentazione rocce e terre da scavo).

2. **Depositi di materiali e merci a cielo aperto, impianti di attività produttive all'aperto.** Si intendono gli spazi destinati al deposito di materiali, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, non supportati da costruzioni che determinino superficie utile. Sono escluse da questa definizione le discariche di rifiuti, disciplinate da specifica normativa.

La realizzazione di depositi all'aperto di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua trasformazione permanente del suolo inedificato, sono equiparati a interventi di nuova costruzione e soggetti alla relativa disciplina.

3. **Riqualificazione energetica degli edifici:** Negli interventi edilizi l'applicazione delle disposizioni di legge vigenti in materia di risparmio energetico e riqualificazione energetica degli edifici prevede specifiche deroghe ed eccezioni nella misurazione delle grandezze urbanistico-edilizie e delle distanze, di cui alla LR4/2007.

Art. 16. Repertorio delle opere

1. Opere di manutenzione ordinaria (DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera a)

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

Le opere di manutenzione ordinaria sono necessarie a mantenere l'aspetto formale dell'edificio, senza modificare od alterare in alcun modo le strutture e gli elementi architettonici e decorativi, impiegando tecniche e materiali adeguati alle caratteristiche del manufatto.

Quando gli interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, si devono conservare i materiali e le colorazioni originarie.

I lavori che comportino l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno non costituiscono interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 richiedono la preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente preposta alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal DLgs stesso.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sull'intero patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente Regolamento. Eventuali difformità riscontrate saranno fatte rimuovere con specifica ordinanza.

A titolo esemplificativo costituiscono interventi di manutenzione ordinaria:

- ✓ la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- ✓ la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- ✓ rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti materiali e colori;
- ✓ rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- ✓ rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- ✓ sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- ✓ riparazione balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- ✓ riparazione recinzioni;
- ✓ sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- ✓ sostituzione, infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
- ✓ ai sensi dell'art 11 comma 3 del DLgs 115/2008 interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m di microgeneratori ad alto rendimento, come definiti dal DLgs 20/2007, nonché l'installazione impianti solari termici o fotovoltaici, purché l'impianto sia integrato nel tetto dell'edificio, non superi la superficie dello stesso, abbia la stessa inclinazione e orientamento della falda e che i componenti non modifichino la sagoma dell'edificio. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del DLgs 192/2005 e smi, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune (CIL).

Gli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere sono oggetto di interventi di manutenzione ordinaria quando gli interventi stessi sono intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- ✓ compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- ✓ comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- ✓ determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- ✓ richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- ✓ determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- ✓ essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella "categoria" di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- ✓ costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere apparecchi o sistemi

- (cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- ✓ cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto);
 - ✓ sistemi per la canalizzazione di fluidi mediante tubazioni, fognature, etc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - ✓ serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
 - ✓ opere a carattere precario o facilmente amovibili (baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato; ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata; garitte; chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate);
 - ✓ opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
 - ✓ installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
 - ✓ passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - ✓ trincee a cielo aperto per la raccolta di tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
 - ✓ basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
 - ✓ separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
 - ✓ attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferro cisterne (bracci di scarichi e pensiline), nonché da navi (bracci sostegno manichette);
 - ✓ attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.;
 - ✓ tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
 - ✓ canne fumarie ed altri sistemi di adduzione ed abbattimento.

2. Opere di manutenzione straordinaria (DPR 380/2001 art.3 comma 1 lett. b)

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria la demolizione, senza ricostruzione, di opere edilizie con esclusione delle costruzioni ricadenti nelle zone di vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 richiedono la preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente preposta alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal DLgs stesso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi sull'intero patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente Regolamento. Eventuali difformità riscontrate saranno fatte rimuovere con specifica ordinanza.

A titolo esemplificativo costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:

opere interne

- ✓ interventi di qualsiasi tipo sulle murature diversi da quelli di manutenzione ordinaria;
- ✓ consolidamento e rifacimento parziale delle murature, anche previa demolizione, comprese parti di strutture portanti perimetrali dell'edificio;
- ✓ opere tese a restituire l'originaria funzione statica dei singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione di parti limitate, quali:
 - consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
 - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
 - consolidamento delle strutture a volta e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
 - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione;
- ✓ realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari;
- ✓ opere relative alle partizioni interne di qualsiasi tipo, materiale, spessore;
- ✓ sottomurazioni e interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento;
- ✓ tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- ✓ modifica, per aumento o per diminuzione, della dimensione delle unità immobiliari, mediante accorpamento di unità immobiliari diverse con identico uso o mediante accorpamento all'unità immobiliare di vani contigui appartenenti ad altra unità immobiliare con identico uso;
- ✓ apertura di porte tra unità immobiliari diverse, anche con usi differenti, che mantengano propria autonomia funzionale;
- ✓ realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile.

opere esterne sugli edifici

- ✓ rifacimento del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- ✓ rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- ✓ costruzione di scale esterne di sicurezza aperte e scoperte e di scale aperte di accesso al primo piano fuori terra;
- ✓ apertura, chiusura o modifica di porte e finestre, realizzazione di lucernai;
- ✓ realizzazione di canne fumarie esterne e di condotte di esalazione e aerazione esterne comprensive dei relativi terminali;
- ✓ installazione di impianti tecnologici e realizzazione dei conseguenti di volumi tecnici;

- ✓ realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- ✓ coibentazione termica ed acustica delle pareti esterne degli edifici mediante l'apposizione dei pannelli isolanti (isolamento "a cappotto"); l'aumento di spessore non incide sulla sagoma planivolumetrica, né sulla distanza dal confine, fermo restando il rispetto della distanza di m 3 tra edifici, posti di fronte, in proprietà diverse;
- ✓ installazione di pannelli fonoassorbenti e realizzazione di opere di mitigazione estetica (schermatura);
- ✓ installazione di vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali.

opere sullo spazio aperto esterno (che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi)

- ✓ realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ✓ realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
- ✓ realizzazione di pavimentazioni esterne di qualsiasi tipo e materiale su suoli, realizzazione o rifacimento di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti;
- ✓ realizzazione di accessi carrai e loro modifica.

opere di realizzazione e di integrazione degli impianti tecnologici (senza alterazioni delle strutture portanti e dei profili altimetrici delle coperture)

- ✓ realizzazione degli interventi volti ad adeguare gli organismi edilizi a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- ✓ realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dal DM 37/2008 (elettrici, idrotermosanitari, gas, condizionamento, etc.), mancanti o a integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
- ✓ realizzazione depositi per combustibili (GPL, gasolio etc.);
- ✓ realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui al DLgs 152/2006;
- ✓ installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
- ✓ installazione di impianti solari termici e fotovoltaici (ad esclusione di quanto previsto dell'art.11 comma 3 del DLgs 115/2008) e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Gli edifici industriali, artigianali e produttivi sono oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, in genere, quando gli interventi stessi sono opere e modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e/o finalizzate all'adeguamento tecnologico, a norme di sicurezza, di antinquinamento, di ammodernamento del ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico, eccedenti quelle indicate come manutenzione ordinaria.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria non si applicano le norme di cui all'art.18 della Legge 765/1967, come modificato dall'art.2 della Legge 122/1989, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

3. Opere di restauro e risanamento conservativo (DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera c)

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardanti immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 richiedono la preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente preposta alla tutela del vincolo, secondo le modalità previste dal DLgs stesso.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi sull'intero patrimonio edilizio, nel rispetto delle norme di settore e del presente Regolamento.

Eventuali difformità riscontrate saranno fatte rimuovere con specifica ordinanza.

A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria di opere i seguenti interventi:

- ✓ la conservazione o l'integrazione:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
 - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
 - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
 - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche, purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
 - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
- ✓ il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai;
 - scale con rampe piane;
 - tetti;
- ✓ il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - _ volte ed archi;
 - _ scale con rampe su voltine;
- ✓ la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti

l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;

- ✓ la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- ✓ l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo non si applicano le norme di cui all'art.2 della Legge 122/1989, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

4. Ristrutturazione edilizia (DPR 380/2001 art.3 comma 1 lettera d)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (DLgs 301/2002) nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 e s.m.i, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

A titolo esemplificativo rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- ✓ opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
- ✓ opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- ✓ opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- ✓ riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- ✓ rifacimento o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume né pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali dell'edificio e del contesto.

Ai fini di una ristrutturazione edilizia sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano storicamente datati o stilisticamente databili. Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

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

- ✓ gli intonaci esterni;
- ✓ cornicioni sottogronda, fasce marcapiano, inferriate antiche, battenti di porte e scuri, e ogni altro elemento caratteristico e ornamentale.
- ✓ strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

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

Esempi di elementi in contrasto sono:

- ✓ volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- ✓ tamponamenti di aperture;
- ✓ archi e loggiati;
- ✓ - scale esterne.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono adeguarsi alle quote minime di parcheggi pertinenziali di cui all'art.2 della Legge 122/1989, a meno di documentate motivazioni di carattere tecnico (ad esempio problemi di accessibilità o di collegamento con la viabilità ordinaria o di inidoneità strutturale e di mancata consistenza del terreno) che ne rendano impraticabile la realizzazione.

L'adeguamento deve considerarsi obbligatorio in caso di aumento di superfici utili e nei limiti di tale incremento o nel caso di aumento del numero degli alloggi e per ogni nuovo alloggio realizzato.

5. Nuova costruzione ed ampliamento (DPR 380/2001 art.3 comma 1 lett. e)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a, b, c, d di cui all'art.3 del DPR 380/2001. Sono da considerarsi tali:

- ✓ la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma 1 lett. e) del presente articolo;
- ✓ gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- ✓ la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- ✓ l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- ✓ gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- ✓ la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto non classificabile come un'opera precaria e temporanea.

Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie coperta e/o volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi. Gli ampliamenti non comprendono le sopraelevazioni ai fini dell'adeguamento igienico sanitario.

Gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento devono adeguarsi alle quote minime di parcheggi pertinenziali di cui all'art.2 della Legge 122/89.

6. Demolizione

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

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

La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

7. Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO III° - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

CAPO 1 – CERTIFICAZIONI E PARERI

Art. 17. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) specifica la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, relativa all'immobile oggetto della richiesta, nel quale sono precisati in particolare:
 - ✓ a) i vincoli di carattere urbanistico;
 - ✓ b) le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.
2. Il certificato è rilasciato dal Responsabile Area Tecnica del Comune nel termine di circa 30 giorni dalla richiesta e conserva validità di un anno e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

Art. 18. Modalità di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è richiesto all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata su appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, allegando in numero di due copie:
 - ✓ l'estratto aggiornato di mappa catastale in scala con evidenziata in rosso l'area oggetto di richiesta;
 - ✓ l'estratto del PI in scala 1:5000 con evidenziata l'area oggetto di richiesta.
2. Il richiedente deve dichiarare:
 - ✓ tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - ✓ il titolo a giustificazione della richiesta;
 - ✓ il proprio recapito.
3. La richiesta deve essere presentata in bollo, salvo i casi previsti dal DPR 642/72, ove occorre specificare il comma per cui si richiede l'esenzione dell'imposta di bollo.
4. Il Certificato, anche per uso successione o esproprio, viene rilasciato unicamente con diritti di segreteria.

Art. 19. Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel Certificato di Destinazione Urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire il richiedente allega gli atti di cui al punto precedente o le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni, riservandosi di produrli successivamente. L'interessato deve essere in possesso di tali atti alla presentazione della DIA, della SCIA, del Permesso di Costruire e della Comunicazione di Inizio Lavori.
3. Gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti, anche su istanza del privato interessato.
4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai punti precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Responsabile Area Tecnica può indire una Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art.14 e successivi della L241/1990 e smi e dall'Art. 21 del presente Regolamento Edilizio, anche su richiesta dell'interessato, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Art. 20. Parere preventivo

1. Il privato, interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da atti abilitativi già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Responsabile Area Tecnica una valutazione preliminare.
2. A tale fine il privato o il progettista presenta una domanda in bollo gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. La relazione del Responsabile Area Tecnica si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà riferirsi, precisando gli elaborati tecnici necessari, oltre a quelli richiesti come obbligatori dal presente regolamento, in risposta alle questioni tecniche stesse.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è in alcun modo vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo; tuttavia le eventuali difformità del progetto definitivo dal parere di valutazione preventiva dovranno essere motivate.
5. Il parere preventivo è raccomandato nei seguenti casi:
 - ✓ interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - ✓ sistemazioni ambientali di particolare entità ed in aree vincolate;
 - ✓ nuove urbanizzazioni di particolare entità ed in aree vincolate.

Art. 21. La Conferenza dei Servizi

1. È l'istituto regolato dall'art.14 e seguenti della L 241/1990 e smi e consiste nella conferenza delle pubbliche amministrazioni, raccolte attorno ad un tavolo comune, per poter meglio risolvere i problemi comuni e confrontarsi su tematiche condivise, semplificando e razionalizzando in tal modo i procedimenti.
2. La Conferenza dei Servizi può avere valenza istruttoria o decisoria.
3. Si ricorre alla conferenza istruttoria, di regola, quando sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo o in più procedimenti amministrativi connessi, riguardanti medesime attività o risultati. In quest'ultimo caso la conferenza è indetta dall'amministrazione o, previa informale intesa, da una delle amministrazioni che curano l'interesse pubblico prevalente o può anche essere richiesta da qualsiasi altra amministrazione coinvolta, art. 14 commi 1 e 3 L 241/90.
4. La Conferenza dei Servizi è decisoria e la convocazione è obbligatoria quando "l'amministrazione procedente deve acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta" (art.14 comma 2 L 241/1990 e smi) o "quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di più amministrazioni pubbliche" (art.14 comma 4 L241/1990). In quest'ultimo caso la conferenza è convocata dall'amministrazione competente per l'adozione del provvedimento finale anche su richiesta del privato interessato.
5. La determinazione motivata di conclusione del procedimento della conferenza dei servizi sostituisce, a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla conferenza stessa. La determinazione concordata nella conferenza tra tutte le amministrazioni sostituisce per

espresso dettato legislativo gli atti tipici che sarebbero stati necessari per la conclusione del procedimento.

6. La Conferenza dei Servizi può essere convocata per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi, su motivata richiesta dell'interessato, documentata, in assenza di un progetto preliminare, da uno studio di fattibilità, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivi, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari atti di consenso. In tale caso la conferenza si pronuncia entro trenta giorni dalla data della richiesta e i relativi costi sono a carico del richiedente.
7. La Conferenza dei Servizi interviene nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, esprimendosi sul progetto preliminare al fine di indicare quali siano le condizioni per ottenere le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente sul progetto definitivo.
8. La Conferenza dei Servizi su istanze dei privati od opere pubbliche e di interesse pubblico si esprime allo stato degli atti a sua disposizione e le indicazioni fornite in tale sede possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nelle fasi successive del procedimento, anche a seguito delle osservazioni dei privati sul progetto definitivo.

CAPO 2 – INTERVENTI E TITOLI ABILITATIVI

Art. 22. Attività Edilizia Libera

1. Gli interventi di cui all'art.6 del DPR 380/2001 e smi, non richiedono alcun titolo abilitativo (domanda, denuncia, o Permesso di Costruire), fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/2004.
2. I seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - ✓ gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
 - ✓ gli 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;
 - ✓ le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - ✓ i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - ✓ le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - ✓ installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore ai 13 mc ai sensi dell'art.17 del DLgs 128/2006.

Art. 23. Comunicazione Inizio Lavori per attività edilizia libera (CIL)

1. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'articolo precedente comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi di cui all'art.6 comma 2 del DPR 380/2001 e smi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della "zona A" di cui al DM 1444/68.
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo per spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici, le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo per spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'Art. 12 Arredi per spazi

- esterni. Se gli elementi di arredo superano le dimensioni indicate nell'Art. 12, gli stessi sono soggetti a Permesse di Costruire.
- f) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
2. L'interessato agli interventi allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui al comma 1 lettera a) del presente articolo, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
 3. Qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio, prima della comunicazione dei lavori l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 del DPR 380/2001, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.
 4. In caso di presentazione contestuale della comunicazione di inizio lavori e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
 5. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a) e g) l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
 6. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.652, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939, n.1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.
 7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 1, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
 8. Dall'attuazione delle disposizioni di cui al comma 1 non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 24. Interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività (DIA)

1. In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001: gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo

- edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 e smi;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
2. Non è ammesso scindere un intervento in più DIA quando la compresenza di interventi diversi configuri l'opera tra quelle soggette a Permesso di Costruire.
 3. Non è ammesso altresì realizzare un intervento complessivamente soggetto a Permesso di Costruire scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata DIA e per le rimanenti venga richiesto Permesso di Costruire; gli interventi devono essere in questo caso ricompresi tutti in un'unica richiesta di Permesso di Costruire o DIA.
 4. A tutti gli effetti di legge la DIA deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.
 5. Le opere oggetto di DIA devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla DIA, che ne rimane responsabile durante l'esecuzione.

Art. 25. Interventi subordinati a Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

1. Sono subordinati a SCIA, ai sensi dell'art.22 commi 1 e 2 del DPR 380/2001 e smi, gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 del DPR 380/2001 e che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante SCIA le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004 e smi e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.
3. Prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3 del DPR 380/2001, si applica quanto previsto dal comma 5-bis del medesimo articolo.
4. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la

- comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
5. L'attività oggetto a SCIA può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'Amministrazione Comunale.
 6. Nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione il Responsabile Area Tecnica adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.
 7. Decorso il termine di cui al comma precedente il Responsabile Area Tecnica può solo intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa personale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente;
 8. Restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR 380/2001.
 9. Per le varianti a Permessi di Costruire già rilasciati di cui al comma 2 del presente articolo, la presentazione della SCIA non modifica i termini di ultimazione lavori, fissati nel Permesso di Costruire originario e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori del permesso di costruire e della richiesta del certificato di agibilità.

Art. 26. Interventi subordinati a Permesso di Costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione:
 - ✓ la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma 1 lett. a) punto 5 del presente articolo;
 - ✓ gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - ✓ la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - ✓ l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
 - ✓ gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - ✓ la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di

interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
 - d) Gli elementi di arredo per spazi esterni che superino le dimensioni indicate all'Art. 12 Arredi per spazi esterni.
 - e) Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio non rientranti nei precedenti articoli.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è obbligatorio prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica come previsto dal DLgs 28/2011 Allegato 3.

Art. 27. Interventi pubblici comunali

1. Per gli interventi da eseguire dal Comune può essere sentito il parere del Responsabile Area Tecnica Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS o del Distretto Sanitario di Base, nei casi delegati, nonché di ogni altro Ente di livello superiore, ove necessario. L'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente sostituisce il Permesso di Costruire o la DIA o la SCIA.
2. Ai sensi dell'art. 7, comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 e smi, i relativi progetti dovranno essere assistiti dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art.44 del DPR207/2010.
3. Le ordinanze contingibili ed urgenti emesse dalle autorità competenti, ai sensi delle vigenti leggi, ad eseguire opere a tutela dell'interesse pubblico danneggiato o posto in pericolo da avvenimenti urgenti ed imprevedibili, sostituiscono il Permesso di Costruire; così come sostituisce il Permesso di Costruire l'ordinanza di abbattimento di un'opera abusiva ai sensi delle vigenti leggi e norme urbanistiche.

Art. 28. Interventi in regime di diritto pubblico

1. Per gli interventi pubblici da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, si applica l'art. 7, comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 e smi.

Art. 29. Poteri di deroga

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica può, previa delibera del Consiglio Comunale, nei limiti e con i modi previsti dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme d'Attuazione, per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico.

CAPO 3° - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 30. Formulazione della domanda

1. Le domande rilascio di titolo edilizio e di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) vanno formulate su moduli forniti dal Comune. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati allo Sportello Unico.
3. Alle domande di rilascio di titolo edilizio e alla S.C.I.A. vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
4. A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della segnalazione verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.
5. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che edilizio, che non impegna in alcun modo il Comune.

Art. 31. Domanda di autorizzazione alla formazione di un piano urbanistico attuativo

1. Ove è ammessa l'iniziativa privata le relative domande bollate a termini di legge devono essere indirizzate al Responsabile del Servizio con gli allegati disegni di cui al successivo articolo e devono essere completate con una proposta di convenzione, redatta secondo lo schema predisposto dal Comune, sottoscritta dai proprietari e corredata dai documenti comprovanti la proprietà stessa.

Art. 32. Norme per la presentazione dei progetti - elaborati

1. I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia stampata su carta, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali.
2. Essi devono in ogni caso comprendere:
 - ✓ un estratto catastale rilasciato in data non superiore a 3 mesi, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
 - ✓ una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
 - ✓ Una copia degli elaborati tecnici su supporto informatico;
3. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a segnalazione certificata di inizio di attività, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve

essere realizzato l'intervento, contestualmente al progetto edilizio ai sensi dell'art. 11 del D.M. n. 37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.
5. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:
 - a) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, con relative dimostrazioni grafiche;
 - b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
 - c) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
 - d) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura;
 - e) le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto;
 - f) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
 - g) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
 - h) due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, una delle quali in corrispondenza dei collegamenti verticali, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
 - i) quando ritenuto necessario un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - j) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
 - k) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
 - l) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;

- m) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti precedenti possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati sopra richiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra.
6. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, i restauri e le ristrutturazioni:
- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del 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) per interventi di modesta entità (tavola comparativa);
 - b) relazione storico-technica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale e di centrostorico;
 - c) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori nonché il rilievo di essenze arboree di particolare pregio e vetustà (per gli edifici vincolati).
7. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:
- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento e rilievo fotografico;
 - b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;
 - c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - d) l'indicazione dei materiali impiegati.
8. Per le demolizioni degli edifici:
- a) piante ed almeno una sezione, quotata in scala 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
9. Per le opere di urbanizzazione relative a piani attuativi:
- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento preposto e le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle infrastrutture da realizzare;
 - b) estratto del Piano Attuativo approvato;
 - c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
 - d) rilievo in scala adeguata della zona nella quale si inserisce l'intervento di urbanizzazione, con l'indicazione del terreno, delle strade, delle reti dei sottoservizi e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;
 - e) progetto di urbanizzazione illustrante l'andamento delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle piste ciclabili, delle alberature, del verde pubblico e degli spazi pubblici, e delle altre opere di urbanizzazione primaria a rete (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, etc.);

- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc.;
 - g) progetto, in scala adeguata, delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc.);
 - h) ogni altro elemento necessario per acquisire il parere preventivo degli enti gestori e/o erogatori dei servizi.
10. Per i progetti relativi ad interventi sugli edifici esistenti e sulle varianti a progetti assentiti:
- a) La rappresentazione dello stato attuale deve essere conforme allo stato dei luoghi, anche con riferimento alla destinazione d'uso alla data della domanda o segnalazione;
 - b) Per gli edifici costruiti o modificati dopo il 1945 dovranno essere indicati gli estremi dei provvedimenti abilitativi assentiti che hanno legittimato l'intervento, anche mediante sanatoria; per gli edifici di epoca anteriore, l'antiorità dovrà essere documentata;
 - c) Nel caso di difformità tra stato di fatto e provvedimenti abilitativi precedenti, il progetto dovrà consentire una chiara valutazione delle opere in sanatoria e riportare lo stato approvato, lo stato di fatto e lo stato di progetto, evidenziando in colore giallo le demolizioni, in colore azzurro le difformità ed in colore rosso le modifiche proposte o nuove realizzazioni;

CAPO 5° - ADEMPIMENTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

Art. 33. Parere igienico sanitario

1. Ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia) e s.m.i., nel caso di interventi edilizi non residenziali (con l'esclusione delle opere di urbanizzazione) in cui è necessaria una valutazione tecnico-discrezionale del progetto deve essere acquisito prima del rilascio del titolo edilizio il parere igienico sanitario, salvo diverse procedure previste dalla normativa vigente.
2. La struttura tecnica dell' U.L.S.S. competente esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:
 - ✓ Dimensione e carattere dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare le superfici minime, le altezze interne dei locali, le superfici illuminanti, le dotazioni igieniche e sanitarie;
 - ✓ Benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, di corretta installazione di apparecchi a combustione anche per lo scarico dei prodotti della combustione , presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
 - ✓ Sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema fognario se non collegati alla rete pubblica.
3. Il parere preventivo dell'U.L.S.S. competente è inoltre richiesto per tutti gli interventi di modifica alle caratteristiche dimensionali e tipologiche degli allevamenti intensivi esistenti anche se non comportano opere edilizie.

Art. 34. Parere conformita' antincendio

1. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'acquisizione del parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.P.R. 01.08.2011, n. 151 e s.m.i..

Art. 35. Autorizzazione paesaggistica

1. All'interno delle aree tutelate di interesse paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., deve essere rilasciata apposita autorizzazione paesaggistica.
2. La richiesta di autorizzazione è inoltrata dai soggetti aventi titolo, accompagnata dalla Relazione Paesaggistica e dai documenti previsti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.2005.

Art. 36. Cementi armati e strutture in genere

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato presso il Comune il progetto delle opere in c.a. e delle strutture in genere ai sensi della Legge 05.11.19.1971, n. 1086, e come specificate nella Normativa tecnica per le costruzioni approvata con Decreto Ministeriale 14.01.2008 e successiva Circolare 02.02.2009, n. 617/c S.LL.PP.

Art. 37. Allacciamento alla fognatura

1. Prima dell'inizio dei relativi lavori deve essere richiesta all'ente gestore delle fognature specifico parere di approvazione del progetto.
2. Prima della richiesta di agibilità dei locali deve essere acquisita, dall'ente gestore delle fognature, specifica autorizzazione allo scarico.

Art. 38. Relazione acustica

1. Il rilascio del titolo edilizio, per gli interventi soggetti, è subordinato alla produzione degli elaborati previsti dalla Legge n. 447/1995 e successivo D.P.C.M.05.12.1997.

Art. 39. Relazione contenimento consumi energetici

1. Per quanto riguarda il contenimento energetico e gli impianti di riscaldamento degli edifici, si rimanda alle normative vigenti in materia, ed in particolare alla Legge n. 46/1990 e alla Legge 09.01.1991, n. 10, e Regolamento di Attuazione di cui all'art. 15 della stessa Legge.

Art. 40. Linea vita

1. I progetti che riguardano nuove costruzioni o interventi riguardanti la struttura della copertura di edifici esistenti o la installazione di impianti tecnologici in copertura, devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla segnalazione certificata di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".
2. Tale documentazione è redatta secondo le "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" (art. 79 bis L.R. n. 61/85) approvata con D.G.R.V. n. 2774/2009 ed aggiornata con D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012.

Art. 41. Terre e rocce da scavo

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta Relazione tecnica redatta ai sensi del Decreto Legislativo 16.01.2008, n. 4, che illustri l'utilizzo delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186, comma 1) e con le modalità del Regolamento sull'utilizzazione approvato con D.M. n. 161/2012 e nel rispetto delle indicazioni di cui alla D.G.R.V. n. 179/2013.

CAPO 6° - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO

Art. 42. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, va presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, con allegati i documenti richiesti dai successivi articoli.
2. Lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 07.08.1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri A.S.L. e VV.F., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della Legge 07.08.1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.4.
7. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente art.7 comma 4), è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 43. Procedimento per la segnalazione certificata di inizio attività' S.C.I.A.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento e' subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.
3. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è completa del relativo Documento Unico di Regolarità Contributiva – D.U.R.C., nonché da eventuali autorizzazioni, permessi e pareri per interventi sottoposti a vincoli.
4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della S.C.I.A., l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
5. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la segnalazione certificata di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività.
7. Nella segnalazione certificata di inizio attività il progettista ai sensi degli artt. n. 359 e 481 del Codice di Procedura Penale assume la qualità di persona esercente servizio di pubblica necessità e pertanto in caso di dichiarazioni non rispondenti al vero negli elaborati di cui sopra l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'applicazione di eventuali sanzioni disciplinari.
8. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. In assenza della predetta comunicazione, gli interventi edilizi in corso verranno sospesi con specifico provvedimento degli Uffici Comunali. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.

Art. 44. Responsabilita' dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori requisiti dei progettisti e direttori dei lavori

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari del titolo edilizio, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. Progettisti e direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
3. Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Funzionario Responsabile del Servizio può segnalare alle autorità competenti e deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

Art. 45. Onerosità del titolo edilizio

1. Fermo restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri concessori (art.17 DPR 380/2001), il contributo richiesto in sede di rilascio del Permesso di Costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. Il regime dell'onerosità del Permesso di Costruire è regolato dal DPR 380/2001 Capo II Sezione II.
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
4. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.
5. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare del Permesso di Costruire può richiedere che l'importo del contributo venga rateizzato. In questo caso il Comune richiede al titolare del Permesso di Costruire la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
6. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile Area Tecnica determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento della ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.

7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera e versata non oltre sessanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
8. Il contributo di cui ai precedenti commi, relativo alle spese di urbanizzazione e di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 1, comma 1 del DLgs 99/2004 e dell'articolo 2135 del Codice Civile;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale
9. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla LR 42/99 e smi.

Art. 46. Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il titolare del Permesso di Costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
3. Il Responsabile Area Tecnica provvede, in conformità all'art.16 del DPR 380/2001, a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
4. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
5. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va aggiornato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
6. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.

7. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

Art. 47. Rimborso delle spese per sopralluoghi

1. Il Comune con apposita deliberazione può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi fatti e per i certificati rilasciati nell'interesse del richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

Art. 48. Evidenza del titolo edilizio del progetto

1. Il Permesso di Costruire, la DIA o la SCIA e gli elaborati allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed il Piano di Sicurezza, se necessario, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica. In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni non inferiori a m. 0.70 x m. 1.00, nella quale devono essere indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
 - b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;
 - c) il progettista;
 - d) il direttore dei lavori;
 - e) l'assuntore dei lavori;
 - f) il responsabile della sicurezza di cantiere in fase di progettazione e di esecuzione ed il responsabile dei lavori;
 - g) per le attività soggette alla legge 46/90 devono essere indicati gli installatori ed i progettisti degli impianti.
2. La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali. I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate d'acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale o mediante bottino mobile. E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori d'essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.
3. Il Responsabile dell'Area Tecnica, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 49. Termini d'inizio e ultimazione dei lavori

1. Nel titolo edilizio sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e decorre dalla data di notifica del titolo edilizio. L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni. Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine

di predisporlo agli interventi autorizzati. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

2. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato per non più di sei mesi per una sola volta e comunque la proroga deve essere richiesta prima della scadenza. Se i lavori non sono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo edilizio. Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesto un nuovo titolo edilizio per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.
3. Il titolo edilizio è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica al quale è intestato. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del titolo edilizio, se intendono avvalersi dello stesso, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Responsabile dell'Area Tecnica, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per il titolo edilizio originale.

Art. 50. Adempimenti prima dell'inizio dei lavori

1. Inizio dei lavori: Per eseguire le opere il titolare del titolo edilizio comunica al Comune il nominativo del Direttore e dell'assuntore dei lavori con le relative accettazioni dell'incarico e deve denunciare la data d'inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio degli stessi. In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data d'inizio dei lavori la data della concessione. Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti, all'Ufficio Tecnico Comunale entro gli 8 (otto) giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.
2. Punti di linea e di livello: Il titolare del titolo edilizio prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello. In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati. Per la consegna dei punti fissi, l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personali e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli saranno indicate.
3. Occupazione e manomissione di spazi pubblici: Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere la concessione ai sensi del relativo regolamento. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Le modalità d'occupazione o d'esecuzione sono fissate nel titolo edilizio, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità. L'inizio dei lavori è in ogni modo subordinato all'ottenimento di regolare titolo edilizio di cui ai relativi articoli. Il Responsabile dell'Area Tecnica ha la facoltà di revocare il titolo edilizio e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso d'inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche. In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Area Tecnica subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta

regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso d'inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

CAPO 7° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 51. Conduzione del cantiere

1. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del DLgs 81/2008.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai disabili, con segnalazioni di pericolo e d'ingombro, diurno e notturno, integrato con illuminazione stradale. Il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 1,80, solidamente ancorate al fine di garantire la sicurezza di chi transita, ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere segnalati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e anche in tutti i casi di scarsa visibilità.
5. Tutte le strutture 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 sullavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile Area Tecnica ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
8. È vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

9. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
10. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
11. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:
 - ✓ resistere alla spinta del terreno circostante;
 - ✓ non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
 - ✓ consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.
12. I rifiuti classificati inerti ai sensi del DPR 915/82 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati. Eventuali rifiuti urbani pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati. I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività. Nel caso che i lavori abbiano da interessare strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento sotto il controllo dell'ULSS presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto. Per piccole quantità di materiali contenenti amianto (microraccolta) si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.265 del 15.03.2011.
13. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

Art. 52. Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato, oggetto di Permesso di Costruire, DIA o SCIA, previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali", secondo quanto previsto dall'art. 32 del DPR 380/01, le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della LR 61/85, che necessitano di distinto Permesso di Costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo Permesso di Costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile Area Tecnica nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali di cui sopra si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il Permesso di Costruire originario, riferite alle tabelle vigenti al momento del rilascio delle stesse, per le parti modificate.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Responsabile Area Tecnica prima della certificazione di ultimazione dei lavori, mediante la procedura prevista della DIA/SCIA.

6. Le varianti, anche non essenziali, se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal DLgs 42/04 richiedono il parere l'approvazione della Sovrintendenza.

Art. 53. Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica e edilizia sul territorio

1. Il Responsabile dell'Area Tecnica esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dai titoli edilizi rilasciata o tacitamente assentita. Per tale vigilanza il Responsabile dell'Area Tecnica si avvale di tecnici o agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente. Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento d'opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Art. 54. Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi del Titolo IV del DPR 380/2001.

Art. 55. Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile Area Tecnica emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
 - a) opere prive di titolo a costruire;
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile Area Tecnica il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'Art. 49 prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali;
 - g) mancata presentazione documentazione prevista a seguito dell'introduzione del DLgs 81/2008 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).
2. L'ordinanza di sospensione va emessa dal Responsabile Area Tecnica entro 15 giorni dall'accertamento e va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il titolo abilitativo al direttore e all'esecutore dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura

tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile Area Tecnica.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile Area Tecnica emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e), f) e g), del comma 1.

Art. 56. Decadenza del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato ritiro del provvedimento entro 60 giorni dalla data del rilascio;
 - b) mancato inizio dei lavori nel termine permesso e comunque non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del provvedimento;
 - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
 - d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove il Permesso di Costruire risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. Salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21 Agosto 2013, ai sensi dell'art.30, comma 3, della Legge 98/2013.
3. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile Area Tecnica e notificata al titolare del Permesso di Costruire.
4. Il provvedimento abilitativo può essere prorogato, a seguito di adeguata motivazione, con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del titolare del Permesso di Costruire inoltrata nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.
5. La proroga del termine di inizio o di ultimazione dei lavori può essere permessa quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso. Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.
6. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Art. 57. Trasferibilità del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del Permesso di Costruire, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del Permesso di Costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del Permesso di Costruire medesimo con

apposita istanza e atto notarile. Il Responsabile Area Tecnica, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il Permesso di Costruire originario.

Art. 58. Annullamento del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire può essere annullate per vizi di legittimità nei seguenti casi:
 - a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
 - b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del Permesso di Costruire;
 - c) quando risulti che il Permesso di Costruire sia stata rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Responsabile Area Tecnica invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile Area Tecnica con provvedimento motivato annulla il Permesso di Costruire.
4. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio dei titoli edilizi e operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

Art. 59. Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'art. 54 commi 2 e 3 del DLgs 267/2000 e smi al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile Area Tecnica ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 60. Tolleranze

1. Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unita immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:
 - ✓ altezza interna utile dei vani abitabili;
 - ✓ superficie utile di pavimento;
 - ✓ forometrie, ove interessino immobili non vincolati.
2. L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

Art. 61. Certificato di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Responsabile Area Tecnica che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma 5.
2. Il predetto certificato è altresì richiesto dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico-sanitari. E' richiesto inoltre anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico-sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.
3. Il certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile Area Tecnica o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, 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 e la conformità al progetto approvato. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire ovvero alla Denuncia di Inizio Attività o alla Segnalazione Certificata Inizio Attività e loro eventuali e successive varianti.
4. Il Responsabile Area Tecnica, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori, può verificare nei 30 giorni successivi la conformità delle opere al progetto approvato e la sussistenza delle necessarie condizioni igienico-sanitarie.
5. Ove il Responsabile Area Tecnica non provveda al suddetto controllo, l'agibilità, completa delle attestazioni e certificazioni di cui al successivo articolo, si intende comunque attestata una volta trascorsi trenta giorni dalla presentazione della richiesta nel caso sia stato rilasciato il parere ULSS e sessanta giorni nel caso di autocertificazione.
6. Il termine di cui al punto 4 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro quindici 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 trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. Una volta rilasciato, o attestato anche tacitamente il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.
8. L'amministrazione può comunque disporre, un'ispezione e dichiarare la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.

9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al competente settore dell'ULSS o altre autorità competenti.
10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicati al competente settore dell'ULSS o altre autorità competenti.
11. Per gli edifici esistenti, quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inagibile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'art.222 del RD 1265/1934 e smi e dell'art.26 DPR 380/2001.
12. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'ULSS, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
13. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
14. Per gli edifici oggetto di rilascio della sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 e smi, viene rilasciato il certificato di agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Art. 62. Richiesta di Certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento, il titolare del permesso o denuncia inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività deve chiedere al Responsabile dell'Area Tecnica il certificato di agibilità.
2. Le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità agibilità sono regolate dall'art. 25 del DPR 380/01 e smi.
3. All'atto della presentazione della domanda di agibilità ai sensi della procedura individuata dall'art.25 del DPR 380/01 e smi e dovranno essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifica sotto la propria responsabilità la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 e smi, nonché di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti, nonché la regolare esecuzione e ultimazione delle opere.
 - b) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 RD 652/1939 e smi.
 - c) Il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei lavori, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, ai sensi della L 1086/71; nel caso non siano eseguite opere in c.a. deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;

- d) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici di cui alla DM 37/2008 rilasciata dall'impresa installatrice con allegata fotocopia del certificato iscrizione CC.I.AA;
- e) Dichiarazione di conformità delle opere eseguite per il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della L 10/91 e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;
- f) Dichiarazione di conformità alle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici ai sensi del DLgs 192/05 e smi, resa dal Direttore dei Lavori;
- g) Attestazione di qualificazione energetica dell'edificio ai sensi del DLgs 192/2005 e smi;
- h) Dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, di cui alla L 13/89, al DM 236/89, al DPR 503/96 e alla DGR 1428/2011 e smi.

TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

CAPO 1° - SPAZI SCOPERTI

Art. 63. Accesso dei veicoli dagli spazi esterni

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili. L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Comune.
3. L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchio d'idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali.

Art. 64. Recinzioni delle aree private

1. Tutte le recinzioni devono essere conformi alle specifiche tipologiche da individuarsi mediante apposito abaco. In assenza di questo le recinzioni devono rispettare per forma ed uso di materiali la tipologia del fabbricato e, più in generale, i caratteri edilizi della zona, a cui devono armonicamente rapportarsi.
2. E' sempre ammesso l'impiego di siepi, eventualmente integrate con rete metallica, posta sul lato interno.
3. Le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni e altezze massime:
 - a) Nelle zone residenziali esistenti le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliate, muratura in laterizio intonacato e/o calcestruzzo etc e non superare l'altezza di m 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m 0,50, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali contatori, citofoni, allarmi etc. che possano raggiungere i 2,00 m. Tali quote sono misurate dalla quota media dal piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni.
 - b) Per le zone residenziali di nuova proposizione l'Amministrazione Comunale può proporre in sede di Piano di Lottizzazione che la tipologia di recinzione sia eseguita con particolari materiali e sia uniforme per tutta la zona di Lottizzazione.
 - c) Nelle zone produttive e ad esse assimilate valgono le norme per le recinzioni residenziali; tuttavia è consentita l'altezza massima di m 3,00 ad eccezione lato fronte strada e la recinzione può essere completamente cieca, garantendo i necessari arretramenti per garantire la visibilità degli incroci stradali.
 - d) Nelle zone agricole forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
4. Sono, comunque, vietate nelle zone residenziali e nelle zone agricole le recinzioni in pannelli, chiusi o aperti, prefabbricati in cls.

5. Le recinzioni ed i cancelli devono essere comunque realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone, in relazione anche alla loro collocazione all'interno dell'area interessata.
6. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
7. L'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, sarà da valutarsi caso per caso facendo sempre comunque riferimento alle quote del terreno attuale ed al risultato che si ottiene con l'intervento.
8. In tutte le zone omogenee gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di m 3,00 dalla carreggiata e dalle piste ciclabili con svasatura a 45° da almeno un lato. Da tali arretramenti sono escluse le aperture collocate nelle tratte di strada a fondo cieco ed altri casi particolari riconducibili alle normative e deroghe previste dal Codice della Strada e relative circolari e regolamenti di attuazione. (DPR495/1992).
9. Per la zona omogenea "A" Centro Storico ed assimilabili dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.
10. Fermo restando il rispetto del confine stradale, al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata sprovvisti di marciapiedi o piste ciclabili, la ristrutturazione integrale e la nuova costruzione di recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, dovrà essere indicativamente arretrata di 4,00 m dalla proprietà stradale, salvo diversa indicazione del Responsabile Area Tecnica, necessaria per la realizzazione di opere pubbliche (marciapiedi, piste ciclabili).

Art. 65. Numeri civici

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità o decorsi i termini di silenzio-assenso, il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
2. È riservata, comunque, al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, a totale carico dell'Ente.
3. In caso di demolizione dei fabbricati che non verranno più costruiti o di chiusura di porte esterne, il proprietario deve notificare al Responsabile Area Tecnica, entro otto giorni, il numero od i numeri civici che vengono così ad essere aboliti.

Art. 66. Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali

1. 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 dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

- e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
 3. 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. 67. Opere a carattere precario e temporaneo

1. Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo (dal giorno - al giorno) e non ricorrenti, o limitate per la durata dello svolgimento di feste paesane e sagre.
2. La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.
3. Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile removibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.
4. . Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Permesso di Costruire. Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Art. 68. Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

1. Per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate è consentita la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie ecc. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.
2. Tali manufatti devono essere:
 - ✓ realizzati con struttura snella e completamente smontabile;
 - ✓ sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
 - ✓ coperti con copertura in tela di colore chiaro;
 - ✓ appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione, salvo ancoraggio di sicurezza, in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo;
 - ✓ collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
 - ✓ accompagnati, eventualmente, da fioriere, cestini, punti luce ecc..
3. Tali manufatti sono soggetti a preventiva Autorizzazione da parte dell'Ufficio Commercio, nella quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità della stessa, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

4. Il richiedente l'installazione di un manufatto a carattere stagionale deve osservare quanto stabilito dal vigente regolamento di occupazione spazi pubblici, articolo a cui si fa espresso rinvio.
5. Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, l'autorizzazione è subordinata all'attestazione da parte del Comando di Polizia Locale della conformità alle norme del Codice della Strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso.

Art. 69. Decoro spazi scoperti, parcheggi privati

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
3. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
4. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche e delle condizioni morfologiche locali.
5. A tal riguardo il Sindaco, sentito il Responsabile di Area Tecnica, 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 quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
6. Il Sindaco, sentito il Responsabile di Area Tecnica, ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
7. Il Sindaco, o il Responsabile di Area Tecnica, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese dei proprietari e/o dei responsabili.
8. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio residenziale deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.
9. La pavimentazione delle superfici di sosta dei parcheggi ricavati nelle aree scoperte deve avvenire con soluzioni e tipologie tecniche che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR 2948/2009 e dalla Valutazione della Compatibilità Idraulica del PAT e del PI.

Art. 70. Illuminazione sotterranei

1. Sono ammesse, previa autorizzazione, aperture in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano realizzate

con elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o con inferriate a maglie fitte.

Art. 71. Alberature e spazi scoperti

1. Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per le attività, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato. Nel ripristino di parchi e giardini d'interesse storico, e necessario inserire i soggetti vegetali nel rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente. Nella messa a dimora di piante d'alto fusto, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.
2. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
 - ✓ le piante d'alto fusto dovranno essere scelte tra le essenze autoctone;
 - ✓ non meno del 50% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie;
 - ✓ la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; attenzione dovrà essere posta nel valutare la distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree; devono comunque essere rispettate le distanze del Codice Civile.

Art. 72. Impianti tecnologici di pubblica utilità

1. Gli impianti tecnologici di pubblica utilità, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. Gli impianti tecnologici di pubblica utilità debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare, di norma, una distanza minima dai confini di m 1,50. Debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive, e se del caso essere mascherati da alberi.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel PI.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Art. 73. Impianti di tele – radio – telefonia

REGIME AUTORIZZATIVO

1. I nuovi impianti da insediare in riferimento alle Norme Tecniche dello Strumento Urbanistico vigente devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Altezze dei tralicci di supporto delle antenne:
 - ✓ posti sopra agli edifici siti in area vocata: altezza massima di 5 metri oltre il colmo del tetto;

- ✓ posti sopra agli edifici in aree non vocate: altezza massima di 2 metri oltre il colmo del tetto.

In entrambi i casi sarà necessario intervenire per compensare l'impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della struttura con mascheramenti approvati dall'UTC;

b) nuovi tralicci autonomi insistenti sul suolo:

- ✓ posti in area vocata: l'altezza massima dal suolo deve essere pari a 30 metri per singola installazione e 34 metri per installazione promiscua che deve essere posta in area opportunamente recintata, provvedendo, inoltre, a compensare l'impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della struttura con mascheramenti ritenuti idonei in sede di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- ✓ posti in area non vocata: l'altezza massima dal suolo non deve superare di 5 metri l'altezza di gronda dell'edificio più alto presente nel raggio di 100 metri; gli impianti tecnologici di supporto dovranno essere inseriti all'interno di edifici o zona interrata provvedendo, inoltre, a compensare l'impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della struttura con mascheramenti ritenuti idonei in sede di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- ✓ posti nelle aree identificate come "siti prioritari d'insediamento" di cui all'allegata cartografia l'altezza massima dal suolo deve essere pari a 35 metri per singola installazione e 40 metri per installazione promiscua che deve essere posta in area opportunamente recintata, provvedendo, inoltre, a compensare l'impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della struttura con mascheramenti ritenuti idonei in sede di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere impianti di almeno n.3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune.

Non è ammessa l'installazione di tralicci con sbracci o ballatoi.

Alla base del traliccio deve essere collocato un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

c) rispetto dei limiti:

il valore del campo elettromagnetico determinato deve essere conforme ai limiti previsti dal DPCM 8 luglio 2003; secondo quanto disposto dall'art. 7 del medesimo decreto qualora, conseguentemente alle ricerche scientifiche prodotte a livello nazionale ed internazionale in materia dei possibili rischi sulla salute originati dai campi elettromagnetici, fosse effettuato un aggiornamento dello stato delle conoscenze i gestori dovranno immediatamente adeguarsi e presentare apposita attestazione giurata.

d) ulteriori disposizioni:

gli impianti di tele-radio-comunicazioni esistenti possono essere riconfigurati, anche all'interno delle aree non vocate, qualora vengano ridotte le emissioni elettromagnetiche prodotte dalla stazione radio-base all'interno di edifici e nelle loro pertinenze esterne, che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili, e che risultino adibite ad una permanenza di persone non inferiore a 4 ore.

dove la situazione edilizio-urbanistica dovesse mutare conformemente alle prescrizioni del PI, l'impianto precedentemente installato dovrà essere adeguato intervenendo, se necessario, sulla localizzazione, direzione, potenza o altezza in modo tale da garantire il rispetto dei valori di esposizione e i vincoli stabiliti dal presente regolamento.

il gestore, compatibilmente con i limiti imposti della tecnologia, dovrà altresì garantire la miglior "soluzione progettuale" con particolare riferimento alla tipologia e alla forma della struttura, al mascheramento ed a altri elementi che possano mitigare l'impatto, documentando i risultati ottenuti con foto-inserimenti.

Eventuali deroghe alle altezze massime fissate ai precedenti punti 1 a) e b), qualora si tratti di installazione in siti prioritari d'insediamento possono essere concesse qualora venga dimostrata l'impossibilità in altra soluzione tecnica; il gestore richiedente dovrà produrre una relazione tecnica sottoscritta da due tecnici esperti, di cui almeno uno indicato dalla Amministrazione Comunale; la relazione dovrà essere approvata dall'ARPAV.

Qualora le NTO del PI non rendessero possibile lo svolgimento del servizio, il gestore ha facoltà di richiedere deroghe al Consiglio Comunale, documentando le difficoltà con relazione redatta da tre tecnici esperti, di cui uno di parte, uno nominato dal Comune ed uno indipendente nominato dall'ARPAV; la relazione dovrà essere preventivamente approvata dall'ARPAV.

Nell'installazione degli impianti di tele-radio-comunicazioni dovranno essere in ogni caso osservate tutte le disposizioni contenute in fonti normative di grado superiore a quelle di cui al presente regolamento.

ATTESTAZIONI

2. Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori dovrà essere prodotta, a firma di professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza allegata all'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti dettati dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddetta certificazione, l'impianto non potrà essere utilizzato.
3. A fine dell'utilizzazione dell'impianto è richiesta comunicazione del nominativo e dei recapiti del responsabile per la sicurezza ai fini del DLgs 81/2008 esmi.
4. Dovrà essere dichiarato se l'installazione dell'impianto arrecherà limitazioni all'uso di fabbricati e/o aree limitrofe, secondo quanto indicato nell'art. 208 del DLgs 259/2003 e smi.

OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE

5. Al momento della richiesta del Permesso di Costruire, il richiedente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il titolare del Permesso di Costruire si impegna a spostare entro 180 giorni dalla comunicazione, l'impianto non conforme alle norme igienico sanitarie ambientali vigenti per le quali risulta necessaria la disattivazione dell'impianto. Tale spostamento dovrà avvenire a cura e spese del concessionario, anche qualora:
 - ✓ l'autorità sanitaria competente per territorio ritenesse l'impianto pregiudizievole alla salute sulla base di nuove acquisizioni scientifiche;
 - ✓ la programmazione urbanistica del territorio comporti la necessità della modifica della destinazione d'uso delle aree comprese nelle zone di rispetto così come determinate dalle presenti norme regolamentari.
6. Tale obbligo viene esteso anche al caso in cui il richiedente decida autonomamente di disattivare l'impianto.

IMPIANTI GIA' AUTORIZZATI

7. Per gli impianti esistenti installati in prossimità di scuole, asili nido, case di cura e di riposo o all'interno di parchi od in aree destinate ad attività sportive ad una distanza inferiore a metri 200, calcolata tra il perimetro esterno di dette strutture e la base del manufatto che supporta l'antenna, il Sindaco, adottando il principio cautelativo per la tutela della salute pubblica vieta l'esercizio dell'attività dell'impianto, previa verifiche previste allo specifico articolo delle NTA del PI.
8. Viene altresì stabilito che nel caso di divieto di attività, il termine di 180 giorni dalla comunicazione di disattivazione, vale anche come termine per rimuovere gli impianti stessi se non adeguati, ripristinando lo stato dei luoghi a cura e spese dei concessionari.

COLLAUDO DEGLI IMPIANTI

9. Il gestore degli impianti dovrà effettuare il collaudo ad impianto attivo producendo, allo Sportello Unico nonché al Dipartimento provinciale dell'ARPAV, entro e non oltre 60 giorni dall'avvio degli impianti, la misura del campo elettromagnetico presente presso i recettori sensibili più esposti, indicati nel progetto, riportando la percentuale di utilizzo degli impianti al momento dell'effettuazione del collaudo. I risultati del collaudo dovranno essere confrontati con i dati di massimo utilizzo previsti nella relazione previsionale.

CAPO 2° - EDIFICI

Art. 74. Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano, in particolar modo nel Centro Storico e nelle aree residenziali ad esso adiacenti.
2. A tal riguardo il Sindaco, sentito il Responsabile di Area Tecnica, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentito il Responsabile di Area Tecnica, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Sindaco, sentito il Responsabile di Area Tecnica, 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 a spese dei proprietari e/o dei responsabili.

Art. 75. Cortili e lastrici solari

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. L'ampiezza dei cortili confinanti di edifici diversi può essere cumulata per costruire insieme la dimensione regolamentare di superficie minima che sarebbe richiesta nel caso di un edificio unico, a condizione che venga stipulata tra i confinanti, a loro spese, una convenzione in tal senso; la divisione dei cortili così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a m 2, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo precedente.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con $h > 80$ cm le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali; quando i cortili sono destinati a spazi collettivi devono rispettare i disposti della Legge 13/89 e successivi decreti attuativi.
7. Salvo diversa indicazione, all'interno di cortili e in genere in tutti gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici non sono ammessi aggetti fino ad un'altezza minima di m 2,20.

8. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo.

Art. 76. Chiostrine e cavedi

1. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti del perimetro della chiostrina.
2. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.
3. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
4. Quando le chiostrine sono destinate a spazi collettivi devono rispettare i disposti della Legge 13/89 e successivi decreti attuativi.
5. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo scale, ambienti di servizio o accessori con l'esclusione di vani abitabili.

Art. 77. Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a m 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
 - b) oltre i m 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.
 - c) le insegne a bandiera sono ammesse con dimensioni massime di m 1,00 in altezza e m 0,50 in larghezza (lato lungo parallelo all'edificio) e devono garantire un'altezza minima di m 3,00 dal piano del marciapiede.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per 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 m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti, posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiori a m 1,00 dal confine, prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale dell'apertura rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a m 4,00.

5. 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 aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 78. Comignoli, mensole e sovrastrutture varie

1. Si rimanda al DLgs 152/2006 e al DLgs. 128/2010 Allegati IX e X per quanto concerne l'emissione in atmosfera.
2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
3. In particolare per il collocamento all'esterno degli edifici di dispositivi tecnologici quali caldaie di tipo murale e non, evaporatori ed elementi per il trattamento aria di impianti di climatizzazione, gli stessi dovranno essere individuati nel progetto edilizio ed armonizzati con lo stesso anche con la realizzazione di opportuni diaframmi visivi o quinte per evitarne la visione sui prospetti.
4. L'installazione di apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, deve essere progettata con opportuna mimetizzazione atta a ridurre l'impatto visivo nella percezione della facciata dell'edificio.
5. In base al suddetto criterio n. 4, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali e, comunque, installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di ventilazione.
6. In tutte le zone omogenee del P.R.G. e all'interno del Centro Storico sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via prospettanti spazi pubblici. L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi e nelle porzioni di copertura non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.
7. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, l'installazione è ammessa esclusivamente entro balconi o terrazze eliminando l'impatto visivo attraverso idonei sistemi che impediscano l'individuazione prospettica dell'impianto, ovvero con l'alloggiamento a terra dell'impianto, ove tecnicamente possibile, perfettamente nascosto o mimetizzato. Nel caso di facciate di edifici plurifamiliari dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile, da imporre anche in ambito condominiale con l'inserimento obbligatorio nel relativo regolamento.
8. Sui prospetti principali dei fabbricati è ammessa l'installazione delle unità esterne esclusivamente all'interno delle forometrie esistenti, purché perfettamente mascherate e comunque solo nel caso in cui non sia possibile collocarli nel prospetto posteriore o in altra localizzazione non visibile. Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto.
9. Negli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi dovrà essere sempre indicato il posizionamento dell'impianto di condizionamento anche se solamente predisposto e

da realizzarsi in fase successiva, ovvero solamente previsto ma non predisposto, al fine di garantire già in fase progettuale l'omogeneizzazione dei successivi interventi che saranno, pertanto, da intendersi vincolanti in fase realizzativa.

Art. 79. Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive

1. Gli immobili di nuova costruzione o soggetti a totale ristrutturazione edilizia all'interno della ZTO A- Centro Storico, composti da più unità immobiliari, devono avvalersi, per la ricezione dei programmi radiotelevisivi normali e/o satellitari, di antenne e/o parabole collettive, in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera.
2. L'installazione di antenne satellitari, singole o collettive, sugli immobili vincolati sottoposti alle disposizioni di cui alle DLgs 42/2004 o ricadenti nelle zone di interesse storico-ambientale classificate dal PAT come Centro Storico o Beni Culturali, deve avvenire nel rispetto dei caratteri paesaggistici propri dei luoghi tutelati e dei caratteri storico-ambientali degli edifici sui quali è prevista l'installazione stessa. Su tali immobili è vietata l'installazione di antenne, antenne satellitari, singole o collettive, sulle falde di copertura, sulle facciate e sugli sporti (balconi, terrazze, poggiali, finestre, torrette e camini, ecc.) che prospettano su spazi pubblici (strada, piazza, aree di uso pubblico). Le antenne devono essere collocate sulla falda di copertura che prospetta su aree/cortili interni (versante opposto agli spazi pubblici di cui sopra), rispettando il profilo del tetto, ossia senza che le stesse sporgano oltre il punto più alto del tetto (colmo).
3. Qualora il posizionamento delle antenne non sia tecnicamente possibile o comporti un'insufficiente ricezione dei programmi televisivi, le antenne satellitari potranno essere collocate sulla falda del tetto antistante gli spazi pubblici, ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderle visibili dai sottostanti spazi pubblici.
4. E' facoltà del Responsabile Area Tecnica di autorizzare, in base a comprovati motivi e sentiti eventuali organi competenti, soluzioni tecniche diverse rispetto a quanto previsto dal presente Regolamento, nel rispetto dei caratteri paesaggistici e storico-ambientali.
5. Per gli immobili diversi da quelli contemplati al precedente punto 2, le antenne, singole o collettive, devono essere installate sulle coperture degli edifici, essendone esclusa la posa sulle facciate e/o sugli sporti in genere, che prospettano su spazi pubblici, nonché sulle aree di pertinenza degli edifici.
6. E' vietata l'installazione di antenne collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-ambientale, nonché in contrasto con i caratteri paesaggistici e panoramici dei luoghi interessati.
7. Le antenne e le antenne satellitari devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal DM 37/2008 e delle norme sulla compatibilità elettromagnetica.

Art. 80. Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse compositivo architettonico figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e alle caratteristiche tipologiche previste nelle norme tecniche operative.
2. Le coperture a falda dovranno essere il più possibile regolari.

3. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed aggetti congruenti.
4. Le falde di copertura non possono avere di norma pendenza superiore al 35%; è possibile derogare solo in presenza di particolari soluzioni architettoniche.

Art. 81. Scale esterne

1. Per gli edifici esistenti sono ammesse le scale esterne a servizio di un piano superiore al piano rialzato, con l'esclusione degli edifici esistenti nei Centri Storici e nelle Corti Rurali di interesse storico testimoniale, che vanno computate sia ai fini del volume sia ai fini delle distanze previste dalle norme di zona dai confini, dagli edifici e dalle strade.
2. Le stesse scale di cui al comma 1 dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato; sono ammesse pannellature e quinte di mascheramento, purché architettonicamente inserite e compositivamente armonizzate con l'edificio.
3. Nelle nuove costruzioni le scale, anche se aperte, dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato e rientrare nella sagoma dello stesso.
4. Sono in ogni caso sempre ammesse ristrutturazioni di vecchie scale esistenti con caratteristiche di storicità (marmi pregiati e finiture particolari, ecc.) che siano già esistenti nei centri storici o in edifici di pregio, corti, colmelli, etc.
5. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza che non vanno computate per quanto previsto al comma 1.

Art. 82. Marciapiedi

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro, il Comune può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, o la loro sistemazione a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di m 2,00 e minima di m 1,50. Tali opere possono essere realizzate a scomputo degli oneri per l'urbanizzazione primaria.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.
3. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a realizzare i marciapiedi. In tal caso i proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi manomessi o danneggiati.
4. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.
5. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

Art. 83. Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, così definiti all'Art. 12, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Responsabile Area Tecnica fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabili dall'Amministrazione Comunale, oltre alla successiva manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
7. 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 m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 84. Costruzioni accessorie

1. Per le nuove costruzioni nelle zone residenziali tutti i locali accessori diversi da quelli dell'Art. 12 Arredi per spazi esterni, quali garage, magazzini, lavanderie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. La loro superficie coperta non può superare il 35% di quella del fabbricato principale e comunque il 60% del terreno a disposizione.
2. Se necessaria ed è dimostrata l'impossibilità della costruzione in aderenza le costruzioni accessorie potranno essere ubicate, se non presentano impatto particolare, isolate dal fabbricato principale ma dovranno essere costruite in armonia con gli edifici esistenti, rispettare distanze dai confini ed avere una superficie massima coperta pari al 20% della superficie del fabbricato cui si riferiscono.
3. L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i 2,50 m fuoriterra.
4. Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori nel rispetto delle NTO del PI.
5. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dal Codice della Strada fatta eccezione per bocche di lupo con sporgenza massima di m 1,00 e siano contenuti entro il 30% della superficie scoperta del lotto. Inoltre dovranno essere salvaguardate le alberature ad alto fusto esistenti.
6. Nella zona omogenea "A" Centro Storico sono ammessi locali interrati adibiti ad autorimesse sia al di fuori del perimetro che sotto il fabbricato stesso, compatibilmente con il grado di protezione attribuitogli dalla schedatura, fatto salvo sempre il rispetto per le alberature ad alto fusto esistenti. Per gli accessi a tali locali con gli autoveicoli dovranno essere privilegiati i sistemi di tipo idraulico (montavetture) in grado di

alterare in misura minore gli spazi liberi ed i cortili. In ogni caso nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere privilegiato l'uso di autorimesse dei piani interrati.

Art. 85. Piscine ad uso privato

1. Struttura accessoria interrata atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.
2. La realizzazione di piscine dovrà essere ricompresa nei terreni di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
3. La superficie occupata dalla piscina non dovrà superare il 15% della superficie ricavata dalla differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta e, comunque con vasca non superiore ai 150 mq.
4. Le piscine ad uso privato non sono computabili ai fini volumetrici o di superficie coperta.
5. Per le piscine ad uso privato è necessario il rispetto della distanza dalle strade e della distanza minima di 1,50m dai confini o a confine con firma delle tavole grafiche da parte del confinante.
6. Le piscine ad uso privato dovranno essere tutte completamente interrate, evitando situazioni sopraelevate o fuori-terra.
7. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50;
8. Tutte le piscine dovranno essere munite di impianto di trattamento delle acque e di ricircolo dell'acqua.
9. Le piscine ad uso privato sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire.
10. Per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:
 - a) la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
 - b) la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
 - c) per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali o, se presente, il cotto;
 - d) nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

TITOLO V - NORME IGIENICO – SANITARIE

CAPO 1° - PRESCRIZIONI TECNICHE

Art. 86. Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione della compatibilità geologica dei suoli fatta negli elaborati del PAT.
3. È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Rappresentante del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS e dal Responsabile Area Tecnica o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 87. Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con tecniche e materiali adeguati, quest'ultimi non soggetti a degrado.
3. Il dimensionamento delle fondazioni dovrà essere calcolato secondo le norme vigenti ed in particolare secondo le vigenti disposizioni per le zone sismiche.

Art. 88. Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono, pertanto, essere isolate mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità
2. I locali di piano terra abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm 50 rispetto al terreno circostante oppure su solaio con sottostante camera d'aria o isolato con altrettanto idonea soluzione tecnica. Nel caso non esista cantina sottostante, il volume misurabile determinato dalla realizzazione di quanto sopra, fino ad un'altezza di cm 50 fuori terra non è computabile ai fini della determinazione della volumetria e neppure per la determinazione dell'altezza dell'edificio.

3. Per i locali abitabili le murature perimetrali in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora siano dotate di intercapedine isolante, da cappotto esterno o vengano integrate da un paramento interno, che eviti la formazione di condensa.
4. Se su un terreno destinato ad accogliere nuove costruzioni, scorrono in prossimità corsi d'acqua, sono ricorrenti infiltrazioni sotterranee o superficiali e sono presenti invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni e le altre parti dell'edificio o adottati accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile raggiungere la massima protezione di muri e fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

Art. 89. Requisiti termici e igrotermici

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. n. 380/2001, Legge n. 192/2005, nonché quelle del Decreto Legislativo n. 28/2011 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 90. Impianto di riscaldamento, camini e canne fumarie

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'aria interna pari a 18° c. (con un minimo esterno di -7°C). Nei locali servizi igienici si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C.
4. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione.
5. Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui al DM 37/2008 ivi compreso il deposito del o dei progetti se le dimensioni o la potenza degli impianti lo richiedono, prima del rilascio del Permesso di Costruire.
6. Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.
7. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del DPR 412/93 e s.m.i. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di mera sostituzione di generatori di calore individuali o nelle singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.
8. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici

vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/01.

9. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/01. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/01.
10. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
 - ✓ il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
 - ✓ in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
 - ✓ in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
11. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNICIG 7129/01.

Art. 91. Requisiti minimi di isolamento acustico

1. La normativa di riferimento in materia di requisiti acustici delle sorgenti sonore all'interno degli edifici e dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera e di livello di rumore è rappresentata dal DPCM 01/03/91, Legge 447 /95 e smi, DPCM 5/12/1997 e DM 16/03/98.
2. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
3. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
4. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti dalla grandine e dalla pioggia nei locali sottostanti non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
5. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.
6. In zone particolarmente rumorose, il Responsabile Area Tecnica può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi.
7. I valori limite per i requisiti acustici passivi in relazione alle diverse tipologie di classificazione degli ambienti abitativi individuati dalla tabella A del DPCM del 05/12/1997, sono normati dai parametri previsti dalla tabella B del DPCM del 05/12/1997.

8. Ai fini della verifica dei livelli di rumore ammessi, gli ambienti abitativi sono distinti nelle categorie indicate nella Tabella "A" del citato DPCM e in particolare:

Classificazione ambienti abitativi

A	Edifici adibiti a residenza o assimilabili
B	Edifici adibiti a uffici o assimilabili
C	Edifici adibiti ad alberghi, pensioni o attività assimilabili
D	Edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
E	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli o assimilabili
F	Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
G	Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

9. Ai sensi dell'art.2 del DPCM 05.12.1997, le componenti degli edifici sono costituite dalle partizioni orizzontali e verticali.
10. Ai fini della verifica della congruità dei materiali e delle sorgenti sonore interne le grandezze cui fare riferimento e gli indici di valutazione che caratterizzano i requisiti acustici passivi degli edifici sono definiti nell'allegato "A" del DPCM 05.12.1997.
11. La rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici non deve superare i seguenti limiti:
- ✓ 35dB(A) L_{Amax} con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo intendendosi come tali gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria;
 - ✓ 25dB(A) L_{Aeq} per i servizi a funzionamento continuo intendendosi come tali gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento.
12. Le misure di livello sonoro devono essere eseguite nell'ambiente nel quale il livello di rumore è più alto. Tale ambiente deve essere diverso da quello nel quale il rumore si origina.
13. Per i requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici devono essere rispettati i seguenti limiti:

<i>Classificazione ambienti abitativi</i>	D	A,C	E	B,F,G
PARAMETRI				
Potere fonoisolante apparente tra unità abitative	55	50	50	50
Isolamento acustico standardizzato di facciata	45	40	48	42
Livello di rumore di calpestio di solai	58	63	58	55
Livello massimo di pressione sonora	35	35	35	35
Livello continuo equivalente di pressione sonora	25	35	25	35

NB: per la definizione tecnica delle grandezze e degli indici vedi l'Allegato "A" del citato decreto.

14. Le misure atte a verificare i requisiti acustici delle sorgenti sonore e dei componenti degli edifici devono essere effettuati in opera secondo le procedure previste dal citato DPCM.

15. Per i parametri individuati nella tabella di cui sopra, gli indici di valutazione devono essere assicurati e certificati dalla direzione dei lavori preliminarmente al rilascio del certificato di agibilità. A tale scopo dovrà essere presentato a norma dell'art.2 comma 6 della citata L 447/95 una relazione firmata da un tecnico competente.
16. Ai sensi dell'art.8 della L 447/1995 e smi le domande per il rilascio del Permesso di Costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.
17. Si rimanda, inoltre, al Piano di Classificazione Acustica comunale vigente.

Art. 92. Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla LR 17 /2009.
2. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
3. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
4. E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
5. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
6. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
7. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce ai di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
8. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
9. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 93. Fumi, polveri, esalazioni

1. Il Sindaco, 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 fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. (DPR 24/10/67 n.1288 e DPR 20/03/88).
2. Per tutte le espulsioni di fumi ed esalazioni varie, è fatto obbligo di levare le condotte di evacuazione oltre la linea di gronda ed almeno un metro dal colmo del tetto (negli edifici multipiani pluriunità dovranno essere condottati ed elevati a tetto anche le emissioni degli apparecchi caldaia di tipo stagno).
3. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. Si rimanda, altresì, allo specifico articolo del Regolamento di Polizia Urbanacomunale.

Art. 94. Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.
2. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme.
3. Ogni abitazione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico, ove esiste. L'obbligo dell'allacciamento all'acquedotto pubblico, non vige per quegli edifici che distano più di 300 m dal più vicino manufatto erogatore di impianto.
4. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore.
5. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi del DLgs 31/2001 e smi.
6. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
7. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

CAPO II - FOGNATURE

Per la rete fognaria esistente si rimanda al Regolamento del servizio di fognatura e depurazione dell'A.T.O. Veronese (Ente gestore AcqueVeronesi).

Art. 95. Acque pluviali ed acque reflue

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
 - a) acque pluviali
 - b) acque reflue
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:
 - a) acque nere;
 - b) acque saponate;
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
6. Sono acque saponate quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

Art. 96. Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

Caratteri costruttivi dell'impianto

1. Ciascun edificio dovrà essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento o secondo quanto previsto dal Regolamento del servizio di fognatura e depurazione dell'Ente gestore.
2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale, senza recare allagamenti imprevisti.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda impermeabili lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di m 2,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura o realizzato in ghisa.

Separazione da altri tipi di acque reflue

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

Recapito finale

7. Le acque pluviali possono essere smaltite, secondo le specifiche disposizioni delle valutazioni di compatibilità idraulica, mediante:
 - a) convogliamento in pubblica fognatura bianca;
 - b) convogliamento in acque superficiali;
 - c) cisterna;
 - d) dispersione nel suolo.

Art. 97. Raccolta e smaltimento delle acque reflue

Prescrizioni generali

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento, dal Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore, e da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.
2. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.
3. Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal DLgs 152/2006 per la tutela delle acque dall'inquinamento e delle NTA del Piano Regionale di tutela delle acque (DGR n.842 del 15.05.2012).
4. Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare le norme previste dal DLgs 152/2006 per la tutela delle acque dall'inquinamento nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
5. Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) Per i Piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) Nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Rappresentante del Settore Igiene pubblica dell'ULSS in relazione al numero degli abitanti equivalenti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento GU n.48 del 21.2.1977 suppl. ord. alleg. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.
6. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità

competente in materia di igiene, ai sensi del DLgs 152/2006 per la tutela delle acque dall'inquinamento, delle NTA del Piano Regionale di tutela delle acque (DGR n.842 del 15.05.2012).

7. Il Responsabile Area Tecnica ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
8. Il Responsabile Area Tecnica può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
9. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
10. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
11. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiate gli spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.
12. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
 - b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
 - c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
 - d) tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili.
 - e) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.
13. Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi, dal Regolamento comunale di fognatura, e/o da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

Recapito in pubblica fognatura nera

14. Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride secondo quanto previsto dal DLgs 152/2006 devono essere collegate alla pubblica fognatura secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti dell'ente gestore, e secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici.
15. Le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere munite di un pozzetto "condensa-grassi" o comunque di un dispositivo di depurazione.
16. Prima di essere condotte al recapito finale, le condutture devono essere dotate di un sifone a chiusura idraulica, munito di due tappi di ispezione e uno sfiato da prolungare sopra il tetto dell'edificio.

Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

17. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura i sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale di fognatura, e/o da quanto stabilito dalla normativa vigente in materia e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
18. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

Recapito nel suolo

19. Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme alla normativa vigente.
20. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto "condensa-grassi".
21. I liquidi in uscita dalla vasca settica tipo Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o subirrigazione a pettine.

Recapito in acque superficiali

22. Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme alla normativa vigente.

Recapito in impianti a fitodepurazione

23. Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione conforme alla normativa vigente.
24. E' tassativamente vietata la costruzione di pozzi neri mobili e perdenti, nonché di fosse asportabili.
25. Il mantenimento di pozzi neri a tenuta è tollerato solo entro i limiti della zona agricola, previo esame del singolo caso, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia rurale e previa approvazione specifica da parte dell'Autorità Comunale.
26. Ai proprietari o agli aventi causa, ricadenti entro i limiti di queste zone, è fatto d'obbligo di allacciarsi alla rete di fognatura comunale, non appena questa sarà eseguita, essendo tutti gli oneri inerenti e conseguenti a totale carico loro.

Art. 98. Corpi ricettori finali

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:
 - a) pubblica fognatura
 - b) corpo d'acqua superficiale
 - c) suolo.
2. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
3. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
4. Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
5. Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

Art. 99. Raccolta rifiuti solidi urbani

1. Si rimanda al Regolamento comunale per la gestione e lo smaltimento dei rifiuti urbani.

Art. 100. Approvvigionamento idrico

1. L'Approvvigionamento idrico del Comune è sottoposto alla vigilanza dell'Ufficio d'Igiene.
2. I progetti di ampliamento e di potenziamento della rete idrica, nonché gli altri impianti, devono rispettare il parere dell'Ufficio Sanitario.
3. Per l'acquedotto pubblico si rimanda al Regolamento dell'acquedotto dell'Ente gestore.
4. Le condutture dell'acqua potabile devono essere poste nell'interno né a contatto di condotti di fognature, ma esserne separate convenientemente e con opportune difese. Nel loro tratto orizzontale devono correre ad una quota superiore di almeno 30 cm a quella fognatura.

Art. 101. Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. Nella rete idrica domestica è vietato l'impiego di vasche e serbatoi, salvo che per usi industriali, bagni, latrine e riscaldamento.
2. Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione serviti da motopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente a erogare acqua a tutti i piani.
3. In mancanza di acquedotto pubblico e fino a quando non venga portata la condotta nella zona, il fabbricato deve essere rifornito con acqua di pozzo riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene.

4. I pozzi devono distare almeno m 50,00 da qualsiasi causa di inquinamento legata al terreno circostante e m 10,00 dalle fosse biologiche, tenendo inoltre presente la direzione della falda idrica sotterranea.
5. I pozzi devono disporre di una pompa di attingimento ed essere forniti di copertura ermetica; i pozzi per l'approvvigionamento idrico dovranno distare almeno 50,00 m da pozzi disperdenti, almeno 30,00 m da sistemi drenanti e di subirrigazione, e almeno 10,00 m da vasche a tenuta (biologiche, imhoff e pozzetti in genere).
6. Chi intende costruire un pozzo deve presentare domanda di autorizzazione corredata da una planimetria in scala 1:500 con indicazione del luogo dove si intende eseguire lo scavo, nonché l'ubicazione delle fogne, letamai, ecc. per un raggio di m 50 alla Regione Veneto – BACINO IDROGRAFICO ADIGE/PO – Sezione di Verona.
7. Approvato preventivamente il luogo dello scavo, l'Ufficiale Sanitario abiliterà successivamente il pozzo alla fornitura di acqua quando avrà accertato che è costruito razionalmente e sufficientemente protetto da eventuali inquinamenti e fornisce acqua avente tutti i caratteri della potabilità.

CAPO III – AMBIENTI INTERNI

Art. 102. Requisiti degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) SPAZI DI ABITAZIONE: (LOCALI DI ABITAZIONE) camera da letto, sala soggiorno, cucina e sala da pranzo, studio, sala di lettura, taverna e mansarda;
 - b) SPAZI ACCESSORI: (LOCALI INTEGRATIVI) veranda, servizio igienico, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, ripostiglio, dispensa, magazzino, sgombero, angolo cottura, disimpegno, ingresso;
 - c) SPAZI DI SERVIZIO: (LOCALI DI SERVIZIO) deposito, archivio, centrale termica, garage, cantina.
4. Le definizioni di cui al precedente comma, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici e gli spazi, anche se accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
6. Nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

Art. 103. Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) l'altezza minima interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente Art. 89 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori, di cui al precedente Art. 89, 3° comma, lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente Art. 89 3° comma, lett. c);
 - b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media interna è fissata in un minimo di m 2,70 e il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,00 per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi;

- c) per i locali con soffitti a volta l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza d'imposta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5%.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività commerciali, artigianali superiori a 50 mq utili, culturali, ricreative nonché nei pubblici esercizi in genere (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.), devono avere un'altezza media interna non inferiore a m 3,00; sono fatti salvi i casi di adeguamento di attività commerciali e collettive preesistenti. Per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza è riducibile a m 2,40.
 3. I locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza (barbieri, parrucchieri, estetiste, etc.) con superficie utile fino a 50 mq possono avere altezza utile minima di m 2,70;
 4. Per i locali utili commerciali situati ai piani superiori è ammessa un'altezza media interna non inferiore a m 2,70.
 5. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del 1° comma dell'art. 2 della LR 12/99 e del DM Sanità 05.07.75 e richiamati al successivo Art. 91.
 6. Nelle zone di Centro Storico e nelle Corti Rurali è consentita l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente Art. 102 pari a 2,40m.

Art. 104. Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal DM 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00. Eventuali porzioni del locale con larghezza inferiore a m 2,00 sono ammesse solo se in aggiunta solo se in aggiunta a i 9,00 mq richiesti;
 - b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittappartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone;
 - c) nei nuovi fabbricati e nelle ristrutturazioni che comportano aumento delle unità immobiliari, la superficie interna minima degli alloggi, al netto di muri e garage, deve essere non inferiore a mq 28;
 - d) nel caso di nuovi edifici plurifamiliari con più di tre alloggi, la quota massima degli alloggi con superficie minima non potrà superare il 25% di cui almeno il 50% dovrà essere realizzato al piano terreno, la superficie interna minima, al netto di muri e garage, per i rimanenti alloggi non potrà essere inferiore a mq 75; potranno essere ammesse deroghe per particolari situazioni valutate positivamente dall'UTC.

Art. 105. Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) stanza di soggiorno di mq 14,00;
 - b) posti di cottura di almeno mq 5,00 comunicanti con il soggiorno o cucina di almeno mq 9,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
 - c) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone, qualora l'unità immobiliare sia destinata ad una sola persona dovrà comunque essere garantita una superficie minima di mq 14,00;
 - d) un locale servizio igienico di almeno mq 4,00 illuminato ed aerato direttamente dall'esterno e non comunicante direttamente con altri spazi di abitazione (cucina, camere, soggiorni ecc.) contenente un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
 - e) un ripostiglio-magazzino, della dimensione minima di mq 2,00 eventualmente riunito in un unico vano con il posto macchina, in tal caso, non è necessaria la separazione fisica tra il garage e il ripostiglio ma l'individuazione dovrà essere opportunamente evidenziata negli elaborati grafici di progetto, e l'altezza minima consentita sarà quella riferita al garage;
 - f) i garage e parcheggi nella misura stabilita dall'Art. 69.
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno, un angolo cottura di almeno mq 4,00, ed il ripostiglio di almeno mq 2,00, che può trovare ubicazione anche nella parte interrata dell'edificio come cantinole o magazzini.
 3. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti (altezze, superfici, ecc.).
 4. Possono essere consentite modifiche all'interno di unità immobiliari legittime esistenti, anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle norme del presente Capo. In ogni caso non si potrà derogare dalle seguenti misure:
 - a) ALTEZZA:
 - spazi di abitazione (lett. "a" 3° c. Art. 102): m 2,40
 - spazi accessori (lett. "b" 3° c. Art. 102): m 2,20
 - spazi di servizio (lett. "c" 3° c. Art. 102): m 2,00
 - b) ILLUMINAZIONE:
 - spazi di abitazione: 1/10 del pavimento
 - spazi accessori: 1/12 del pavimento
 - c) SUPERFICIE:
 - spazi di abitazione: tolleranza del 15% della corrispondente superficie minima
 5. Il Responsabile Area Tecnica Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.
 6. Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lett. a) e b) - 3° comma- Art. 102 e le stanze da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare

l'illuminazione e aerazione naturale. Per i secondi servizi igienici si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Dovrà, inoltre, essere sempre prevista una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta, inserita nell'angolo opposto rispetto all'estrazione.

7. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,70 del pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
8. Per le aperture poste sotto porticato, sporgenze, velette, aggetti etc vengono adottati i seguenti criteri:
 - a) Sporgenze fino a m 1,50: non verranno considerate ai fini di un eventuale abbattimento del fattore illuminante; nei locali interessati dalle stesse dovrà essere garantita una superficie illuminante di almeno 1/8 della superficie del pavimento.
 - b) Nei locali con finestratura interessata da sporgenze comprese tra m 1,50 e 3,00 dovrà essere garantita una superficie illuminante di almeno 1/6 della superficie di calpestio.
 - c) Per la superficie finestrata realizzata sotto sporgenze/porticati di profondità superiore ai m 3,00 e fino a m 5,00 verrà considerata utile, ai fini dell'illuminazione, solo 1/3 della superficie vetrata realizzata.
 - d) Le superfici finestrate realizzate sotto porticati od aggetti superiori ai m 5,00 verranno considerate in assenza di cielo e, quindi, non potranno concorrere al computo delle superfici illuminanti.
9. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
10. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento ed isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppio vetro o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.
11. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

Art. 106. Servizi igienici

1. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza da bagno di altezza non inferiore a m 2,40 e di superficie minima di mq 4,00 contenente:
 - ✓ un bidet;
 - ✓ un vaso;
 - ✓ un lavabo;
 - ✓ una doccia o vasca da bagno;
 - ✓ eventuale antibagno di superficie minima di mq 1,00 con profondità minima di m 1,00.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- ✓ pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - ✓ essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - ✓ avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - ✓ locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq, oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
- a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 4,00;
 - b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
 - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro;
 - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
 - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.
5. Le disposizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità in relazione ai servizi igienici sono disciplinate dagli artt. 4.1.6 e 8.1.6 del DM 14 giugno 1989 n.236 e dalle disposizioni della DGR 1428/2011.

Art. 107. Autorimesse

1. La progettazione e la realizzazione delle autorimesse dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del DM 01.02.1986. In particolare se le autorimesse non sono soggette a prevenzione incendi secondo il DPR 151/2011, dovranno essere garantiti i seguenti requisiti:
- ✓ le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60;
 - ✓ le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;
 - ✓ la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;
 - ✓ l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,20 metri;
 - ✓ l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con materiali non combustibili e con strutture almeno del tipo REI 30;

- ✓ ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box;
 - ✓ le strutture verticali e orizzontali devono essere realizzate con materiali non combustibili;
2. Le autorimesse rientranti nell'elenco dell'Allegato I del DPR 151/2011 sono soggette a prevenzione incendi.
 3. Le disposizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità in relazione alle autorimesse sono disciplinate dagli artt. 4.1.14 e 8.1.14 del DM 14 giugno 1989 n.236 e dalle disposizioni secondo quanto espresso all'Art. 114 del presente regolamento.
 4. Nel caso di edifici condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto uno spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di m 3,20 per m 5,00 per gli eventuali disabili. Il numero di tali posti macchina deve essere previsto nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione e devono essere ubicati in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.

Art. 108. Corridoi, disimpegni, scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima non deve essere inferiore a m 1,00 per i corridoi interni alle unità immobiliari e a 1,20m per corridoi a servizio di più unità immobiliari e l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,40.
2. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi. In riferimento all'Allegato B alla DGR 1428/2011 nelle nuove costruzioni la larghezza delle scale ad uso comune deve avere una larghezza minima netta di 1,20 m, mentre nelle ristrutturazioni la larghezza delle scale ad uso comune può essere, per motivate ragioni, diminuita fino ad un minimo di 1,00m.
3. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e, comunque, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi e per gli interventi di ristrutturazione, dove tecnicamente non possibile.
4. Nel caso di edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" ed assimilabili sono prevalenti le indicazioni relative ai singoli gradi di protezione.
5. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario apribile di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
6. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione.
7. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
8. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00 e non devono comprendere più di 15 pedate di seguito senza un pianerottolo.
9. Il vano scala non può avere altezza inferiore a m 2,10 misurata tra pedata e solaio.

10. Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o che non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima netta di 1,00 m nelle nuove costruzioni, mentre nelle ristrutturazioni la larghezza minima netta è diminuita fino a 0,80 m, nel rispetto dell'Allegato B DGR 1428/2011;
11. I gradini delle scale devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata: la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm tenendo conto delle seguenti misure:
 - ✓ massima cm 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
 - ✓ pedata minima cm 30 per rampe di scale che costituiscono parte comune;
 - ✓ pedata minima cm 25 per rampe di scale a servizio del singolo alloggio;
12. Sono ammesse pedate non rettangolari, scale a chiocciola, circolari e curvilinee esclusivamente nel rispetto delle dimensioni minime riportate nell'allegato B della DGR 1428/2011.
13. Nel caso di scala principale interna a giorno, la superficie della stessa verrà computata nella verifica del rapporto di aeroilluminazione del locale da cui diparte la scala (superficie di aerazione e illuminazione maggiore di 1/8 della superficie di pavimento complessiva).
14. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro ed eventuali ritti disposti orizzontalmente sono ammessi solo se sono inclinati verso l'interno di almeno 10 gradi rispetto alla verticale ed abbiano un corrimano spostato verso l'interno di almeno 10 cm, ovvero se dotati di idonei accorgimenti di sicurezza, in modo da non risultare scalabili (art.16 DGR 1428/2011 Allegato B).
15. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali agibili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.
16. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Art. 109. Piani interrati e seminterrati

1. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, strade e fabbricati. In ogni caso nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, lett. a) del precedente Art. 102 può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto della quota zero – piano di riferimento.
2. I piani interrati e seminterrati possono pertanto essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dalle lett. b) e c) - comma 3° del precedente Art. 102, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
3. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti

e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

4. Il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono in ogni caso garantire un adeguato isolamento termico e protezione dall'umidità.
5. L'altezza dei locali di cui al presente articolo non potrà essere inferiore a m 2,40 nel caso di spazi accessori, e m 2,20 nel caso di spazi di servizio.
6. I piano interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore della metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione, devono essere ricoperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.
7. **In considerazione della individuazione delle aree idonee a condizione nella tav. n. 3 – Fragilità del P.A.T., valgono le seguenti prescrizioni:**
 - **nelle aree idonee a condizione con grado 1 e 2 (ex cave e mediocri proprietà geotecniche) è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con quota di pavimento inferiore a - 1.00 ml. dal piano di campagna;**
 - **nelle aree idonee a condizione con grado 3 (vulnerabilità idrogeologica) nel caso in cui siano previsti edifici con piani interrati, considerata la scarsa soggiacenza della falda dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela della stessa e delle strutture interrate. Pertanto si prescrive l'uso di sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite della rete di scarico e sistemi di drenaggio delle acque meteoriche**

Art. 110. Sottotetti

1. È il volume sovrastante l'ultimo piano abitabile di un edificio.
2. Se il sottotetto è un volume tecnico, ovvero non è abitabile e praticabile, esso non concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile.
3. Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e non costituisce piano abitabile solo se accessibile direttamente dall'appartamento sottostante, con cui costituisce una singola ed inscindibile unità abitativa.
4. Se il sottotetto è abitabile ai sensi della LR 12/1999, esso concorre nella determinazione del volume del fabbricato e costituisce piano abitabile se ha accesso diretto dal vano scala comune del fabbricato.
5. Al fine di contenere l'edificazione di nuovo territorio e di incentivare l'uso di tecnologie e di materiali atti a promuovere il contenimento energetico per gli edifici totalmente od in prevalenza destinati a residenza è consentito il recupero volumetrico ad esclusivo uso residenziale dei piani sottotetti esistenti.
6. Gli interventi di recupero dovranno avvenire senza alcuna alterazione o modificazione delle altezza di imposta delle falde di copertura né del colmo e della pendenza.
7. Non sono ammessi recuperi di volumetria eseguita su coperture piane per la realizzazione di locali ad uso impianti tecnologici o meccanici quali centrali termiche, frigorifere, cabine e sale macchine ascensori ecc.
8. Per la realizzazione degli interventi di cui sopra sono ammesse variazioni alle quote dei

solai intermedi purché siano comunque garantite le altezze minime di cui all'Art. 103. Le altezze minime dei locali sottotetti ammissibili per le unità derivanti da tali interventi sono le seguenti:

- ✓ Altezza utile media di m 2,70 per i locali adibiti ad abitazione, e di m 2,40 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, ripostigli e bagni. L'altezza media utile sarà calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 2,00, per la relativa superficie utile. Per le superfici delle unità così ottenute si fa riferimento ai parametri dell'Art. 103. È sempre ammesso il collegamento funzionale con le unità immobiliari esistenti.

9. Nel recupero dei sottotetti il rapporto illuminante, anche se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie di calpestio del locale abitabile.
10. Le aperture da ricavarsi nelle falde del tetto devono avere forma rettangolare, superficie massima per ogni singola apertura pari a 3,00 m. È ammesso l'inserimento di abbaini e ogni altro tipo di apertura che non rechi pregiudizio al valore ambientale dell'edificio.
11. Nel recupero dei sottotetti per fini abitativi, deve essere garantito il rispetto dei requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di isolamento termico-acustico. È consigliabile che la copertura sia dotata di barriera al vapore e possibilmente di opportuni aeratori o di altri sistemi tecnologici per consentire la ventilazione dell'intercapedine. Questi interventi hanno lo scopo di eliminare i frequenti fenomeni di condensa durante la stagione fredda e di ridurre attraverso moti correttivi la quantità di calore nella stagione calda.
12. Nel caso di sottotetti con presenza di mansarde parzialmente soppalcate sui sottostanti locali abitabili il volume virtuale di sottotetto, ottenuto dalla prosecuzione del solaio sulla mansarda fino all'intersezione con il muro perimetrale, spessore di solaio incluso, non viene conteggiato a condizione che l'altezza del predetto punto di intersezione fino all'intradosso del solaio inclinato di copertura sia minore o uguale a 60 cm e la pendenza del tetto non superi il 35%.

Art. 111. Aerazione e ventilazione

1. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affacciate su cortili e patii. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 50 mq potranno essere monoaffaccio.
2. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. È ammessa la ventilazione meccanica con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente per i locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative e per servizi igienici di cui all'Art. 106 punto 3.
4. Il locale per servizio igienico deve essere fornito di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
5. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
6. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m 10,00 o superficie superiore a mq 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.
7. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Art. 112. Impianti tecnologici privati

1. Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore.
2. Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.
3. È ammessa l'installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.
4. L'installazione di impianti tecnologici deve essere progettata con opportuna mimetizzazione atta a ridurre l'impatto visivo nella percezione della facciata dell'edificio.
5. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata. I cavi per le discese delle antenne devono essere disposti all'interno dell'edificio o, ove non sia possibile, devono essere opportunamente mimetizzati nella facciata dell'edificio.
6. Anche per le tubazioni di reti del gas e dell'acqua, se non è possibile la loro installazione sottotraccia o sulle facciate interne, devono essere mimetizzate nella facciata dell'edificio.

CAPO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 113. Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
 - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq, anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla Circolare Regionale 13/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'Art. 102 e seguenti per i locali destinati ad usi individuali.
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di m 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.
4. Devono, comunque, essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

Art. 114. Barriere architettoniche

1. In tutti gli edifici pubblici o privati devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di accessibilità (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche), al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, in particolare per le persone con limitate capacità motorie e sensoriali anche temporanee. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.
2. Devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti. (DM 236/89 e DGR 1428/2011).

3. In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di interi edifici o di parti di questi deve essere garantito il requisito della visitabilità per gli spazi di relazione ed almeno per un servizio igienico.
4. Per gli edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni va dimostrato il solo requisito della adattabilità.
5. Sono consentite deroghe ai requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità in riferimento agli artt. 7.4 e 7.5 del DM 236/89 e agli artt. 27, 28 e 29 della DRG 1428/2011.
6. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiamano e si fanno proprie le norme di cui al DM 236/89 attuazione della Legge 13/89 relativa circolare 22.06.1989 n°1669/U.L. e alla DGR 1428/2011 relativa alla LR 16/2007, indispensabili a garantire:
 - a) l'accessibilità di:
 - ✓ spazi esterni;
 - ✓ parti comuni;
 - ✓ ambienti destinati ad attività sociali;
 - ✓ edifici sede di aziende e imprese soggette alle normative sul collocamento obbligatorio;
 - ✓ 15% degli alloggi di edilizia sovvenzionata, arrotondato all'unità superiore, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento.
 - b) la visitabilità di:
 - ✓ edifici residenziali plurifamiliari e dotati di particomuni;
 - ✓ unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto ed al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, ed in quelle di ristorazione;
 - ✓ unità immobiliari sede di attività ricettiva;
 - ✓ unità immobiliari sede di culto;
 - ✓ unità immobiliari sede di attività aperte al pubblico.
 - c) l'adattabilità di:
 - ✓ tutte le parti e componenti di ogni unità immobiliare, per le quali non sia già prescritta l'accessibilità o la visitabilità.
7. Spazi esterni (accessibili) - Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del DM 236/89 e della DGR 1428/2011 Allegato B e relative specifiche:
 - ✓ percorsi;
 - ✓ pavimentazione;
 - ✓ parcheggi;
8. Parti comuni (accessibili) - Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del DM 236/89 e della DGR 1428/2011 Allegato B e relative specifiche:
 - ✓ scale;
 - ✓ rampe;
 - ✓ ascensore;

- ✓ servoscala e piattaforma elevatrice.

Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempusuccessivo.

L'ascensore va, comunque, installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posta oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

9. Ambiti destinati ad attività sociali (accessibili) - Sono comprese in questa categoria le scuole, le strutture sanitarie, assistenziali, culturali e sportive. Devono essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del DM 236/89 e della DGR 1428/2011 Allegato B e relative specifiche:

- ✓ porte;
- ✓ pavimenti;
- ✓ infissi esterni;
- ✓ arredi fissi;
- ✓ terminali degli impianti;
- ✓ servizi igienici;
- ✓ cucine;
- ✓ balconi e terrazze;
- ✓ scale;
- ✓ rampe;
- ✓ ascensore;
- ✓ servoscala e piattaforma elevatrice;
- ✓ spazi esterni;
- ✓ segnaletica.

Per quanto riguarda in particolare i servizi igienici, il requisito dell'accessibilità si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è conforme alle specifiche del DM 236/89 e della DGR 1428/2011 Allegato B. Qualora nell'edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

10. Edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio – In questo tipo di edifici il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatta se sono accessibili, secondo le specifiche di cui al comma precedente, tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi ed almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità di mense, spogliatoi, luoghi ricreativi e servizi di pertinenza.
11. Alloggi di edilizia convenzionata (parzialmente accessibili) - La percentuale degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), prevista al punto a) del 2° comma, dovrà presentare le caratteristiche di accessibilità, relative a spazi esterni (specifiche del 3° comma), unità ambientali e loro componenti (specifiche del 5° comma).

12. Edifici residenziali plurifamiliari e dotati di parti comuni - Nelle unità immobiliari in questione, deve essere consentito l'accesso, da parte di persone su sedie a ruote, alla zona di soggiorno e di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento. Devono pertanto essere rispettate le prescrizioni di cui alle lett. a) e h) del 5° comma, nonché le caratteristiche di cui al 3° comma. Per quanto riguarda i servizi igienici, almeno uno deve presentare la possibilità di raggiungimento della tazza wc e di un lavabo, da parte di persona su sedie a ruote arrivando in diretta prossimità del sanitario anche senza l'accostamento laterale per la tazza wc e frontale per il lavabo.
13. Unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto ed al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e quelle di ristorazione – Devono essere accessibili almeno una zona riservata al pubblico, oltre a un servizio igienico.
14. Unità immobiliari sedi di attività ricettiva - Devono essere accessibili due stanze ogni quaranta con un minimo di due (tale numero è derogabile ad un'unità qualora l'immobile abbia meno di dieci stanze), ciascuna dotata di proprio servizio igienico accessibile.
15. Unità immobiliari sedi di culto - Devono essere accessibili almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose e i percorsi interni che collegano detta zona con quelle ove si svolge il rito.
16. Unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico - Devono essere accessibili gli spazi di relazione nei quali gli utenti entrano in rapporto con la funzione ivi svolta, incluso almeno un servizio igienico se la superficie netta dell'unità immobiliare è pari o superiore a 150 mq.
17. Edifici unifamiliari ed edifici plurifamiliari privi di parti comuni - Per tale categoria di locali, e per quelli non compresi nelle precedenti categorie, non si richiede il rispetto di specifiche attinenti all'accessibilità o visitabilità, ma esclusivamente quella dell'adattabilità secondo la definizione di cui all'art. 6, punti 6.1. e 6.2 del DM 236/89 e dell'art.4 Allegato B della DGR 1428/2011.

Art. 115. Studi medici e ambulatori

1. I requisiti igienico sanitari per gli studi medici e ambulatori sono desumibili, per le caratteristiche generali, dalla Circolare Regionale n. 13/1997 e successive eventuali modifiche ed integrazioni, e per le caratteristiche specifiche dalla Legge Regionale n. 22/2002 e dalla D.G.R.V. n. 2501/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) Sala d'attesa (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):
 - ✓ superficie minima del locale = mq.9,00;
 - ✓ altezza minima del locale = ml. 2,70;
 - ✓ in tale locale devono essere garantiti illuminazione ed aerazione naturale diretta in rapporto ad 1/8 della superficie di calpestio;
 - ✓ è ammessa l'aerazione artificiale in parziale sostituzione di quella naturale nel rapporto massimo del 50% di quella prevista.
 - b) Servizi igienici

- ✓ negli studi medici ed ambulatori di nuova realizzazione dovranno essere previsti non meno di: 2 servizi igienici con relativo antibagno: n. 1 per il pubblico e n. 1 per il personale sanitario;
 - ✓ servizio igienico per il pubblico: il locale wc, preceduto dall'anti-wc, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda e rubinetto a gomito, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza wc, ed adeguato per handicap;
 - ✓ per il servizio igienico del personale sanitario valgono le stesse disposizioni formulate nella Circolare Regionale n. 13/97.
- c) Studio medico:
- ✓ superficie minima del locale mq. 16,00. se unico mq. 9,00 se in 2 o più studi. (La superficie del locale verrà determinata tenendo presente il criterio di posizionamento ottimale degli specifici arredi, apparecchiature ed attrezzature);
 - ✓ altezza minima del locale ml. 2,70;
 - ✓ superficie finestrata apribile all'esterno pari a min. 1/8 della superficie pavimentata;
 - ✓ pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
 - ✓ pareti lavabili fino a min. ml. 2,00 dal pavimento;
 - ✓ allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (Legge n.13/1989).

Art. 116. Palestre private aperte al pubblico

1. I locali da destinare ad uso palestra privata ed aperta al pubblico, dovranno rispettare gli eventuali parametri previsti dalle norme CONI e i seguenti requisiti:
 - ✓ altezza minima mt. 3,00;
 - ✓ superficie finestrata aerante e illuminante pari a 1/8 della superficie pavimentata;
 - ✓ volume minimo del locale palestra stimato in 30 mc. per persona presente;
 - ✓ spogliatoi separati per sesso di almeno mq. 1,50 per utente fino ai primi 10, di mq. 1,20 per il numero eccedente i primi 10;
 - ✓ un servizio igienico diviso per sesso ogni 10 utenti, incrementato di una unità per ogni ulteriori 30 utenti;
 - ✓ un locale doccia, diviso per sesso, ogni 5 utenti contemporaneamente presenti.
2. Viene sconsigliata l'apertura di palestre in condomini qualora non possa essere garantito, per il problema rumori e vibrazioni, un clima acustico ed ambientale compatibile per i parametri di zona e di corretta convivenza civile.

Art. 117. Stabilimenti industriali, depositi e magazzini

1. 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 agibili e per quelli ad essi sussidiari.

2. Sono considerati locali agibili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e, comunque, nel rispetto della vigente legislazione in materia.
4. I servizi igienici negli insediamenti produttivi devono avere dimensioni minime pari a m 1,00x1,20.

Art. 118. Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente Art. 102 e seguenti ed il rispetto delle distanze previste dalla LR 11/04 e smi qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 119. Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. 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, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. I nuovi fabbricati per gli allevamenti zootecnici produttivi intensivi dovranno rispettare le distanze di cui alla LR 11/04.
6. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 m da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
7. I cortili e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
8. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.
9. Per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi e i relativi manufatti si applicano le disposizioni della LR 11/04 e DGRV 3178/2004.

Art. 120. Impianti di acquacoltura

1. Per gli impianti di acquacoltura va rispettato quanto previsto dalla LR 19/98 (BUR n.38 del 01/05/1998).

Art. 121. Dispositivi di ricarica per veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione è obbligatoria l'installazione di dispositivi di ricarica per veicoli elettrici secondo le disposizioni di cui all'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001 in vigore dal 1° Giugno 2014.

TITOLO VI – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 122. Resistenza e reazione al fuoco ed evacuazione di emergenza

1. La costruzione deve essere progettata e realizzata in modo che in caso di incendio:
 - ✓ la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
 - ✓ la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
 - ✓ la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
 - ✓ gli occupanti possano evacuare o essere soccorsi nel tempo determinato;
 - ✓ siano predisposti i sistemi di sicurezza anche per le squadre disoccorso.
2. Dovranno quindi in particolare essere controllati: la infiammabilità dei materiali della costruzione, la dotazione di impianti, delle attrezzature e degli arredi, la prossimità di punti di rischio, la compartimentazione, i tempi di propagazione tra i locali, la resistenza e la reazione al fuoco delle partizioni, con riferimento a combustibilità, infiammabilità, velocità di propagazione della fiamma eccetera. In particolare la resistenza al fuoco è data dall'attitudine degli elementi di struttura, di chiusura e di partizione interna a conservare le prestazioni utili a garantire l'incolumità degli utenti per un tempo dato, limitando la propagazione del fuoco fra ambienti diversi senza subire degni o deformazioni incompatibili con la propria funzione. La reazione al fuoco è l'attitudine di materiali e componenti utilizzati negli interventi edilizi, nonché negli impianti, a non essere causa aggravante il rischio di sviluppo di incendio ed a non sviluppare in fase di combustione gas e fumi nocivi.
3. Campo di applicazione: tutte le destinazioni d'uso, con le specificazioni previste dalle norme vigenti.
4. Livello di prestazione: il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettati gli ambiti di applicazione e le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia. In relazione alla resistenza al fuoco la specifica è espressa dalla prestazione in un tempo determinato durante il quale un elemento costruttivo conserva:
 - ✓ stabilità meccanica (R);
 - ✓ tenuta alle fiamme, ai fumi e ai gas (E);
 - ✓ isolamento termico (I).
5. Gli elementi della struttura portante ed i solai devono quindi garantire una resistenza al fuoco REI per la durata (espressa in minuti) prescritta dalle norme. In relazione alla reazione al fuoco, tale prestazione è da ottenere mediante il controllo dei materiali costituenti l'elemento tecnico, il suo rivestimento superficiale e i relativi strati di posa, in relazione alla loro infiammabilità. In relazione alla necessità di limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio, il requisito si riferisce al controllo dei seguenti parametri:
 - ✓ infiammabilità dei materiali della costruzione;
 - ✓ combustibilità del contenuto degli edifici;

- ✓ prossimità di punti di rischio;
- ✓ compartimentazione;
- ✓ tempi di propagazione tra locali (velocità di propagazione della fiamma);
- ✓ dotazione di impianto antincendio.

Pertanto il requisito si intende soddisfatto se nell'intervento edilizio sono previsti e realizzati impianti tipologici e tecnologici tali da conseguire, il rispetto dei parametri sopra riportati. In relazione all'evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso l'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, nonché realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi ed alle squadre di soccorso. Il requisito si intende soddisfatto se il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza viene progettato in modo tale che siano rispettati:

- ✓ tempi di evacuazione ammissibili;
- ✓ le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita;
- ✓ accessibilità e praticabilità ai mezzi ed alle squadre di soccorso.

6. Metodi di verifica:

- a) per gli interventi edilizi destinati ad attività assoggettate al controllo del Comando Provinciale dei VF (DPR 151/2011 Allegato I), la verifica è demandata al controllo dell'oggettiva applicazione delle normative vigenti svolta dal Comando Provinciale dei VF ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi;
- b) per gli interventi edilizi non assoggettati al controllo di cui sopra la verifica è demandata al controllo diretto, da esercitarsi da parte del progettista in fase di redazione del progetto edilizio e successivamente da parte del tecnico verificatore, dell'effettiva realizzazione di opere ed utilizzo di materiali conformi alle prescrizione normative vigenti con particolare riferimento a:
 - ✓ DM 26 giugno 1984 relativamente alla infiammabilità e combustibilità di materiali e arredi;
 - ✓ Circolare n.91 del 14 settembre 1961, DM 16.02.07 e norme UNI 9502/3/4 relativamente alle caratteristiche di materiali e componenti le costruzioni;
 - ✓ certificazioni di conformità per materiali e componenti (non ricompresi nella normativa di cui ai precedenti punti rilasciata da laboratorio autorizzato ai sensi DM 26 marzo 1985;
 - ✓ DM 16 maggio 1987 n. 246 "Norme di sicurezza antincendio per edifici di civile abitazione" e smi;
 - ✓ DM 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimessa e simili";
 - ✓ Circolare n.68 del 25 novembre 1969 "Norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete";
 - ✓ Circolare n.73 del 29 luglio 1991 "Impianti termici ad olio combustibile e gasolio";
 - ✓ Circolare n.91 del 14 settembre 1961 "Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati a struttura in acciaio ad uso civile";
 - ✓ Norma UNI 9494 "Sistemi di evacuazione fumi".

Per attività non elencate si rimanda alla specifica normativa in vigore. Per quanto concerne la corretta installazione e funzionalità degli impianti si fa riferimento alla specifica certificazione di regolare esecuzione rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori (DM 37/2008).

Art. 123. Locali per la lavorazione di materiali combustibili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che rilascerà apposita certificazione.

Art. 124. Impiego di strutture lignee

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

Art. 125. Conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

1. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel DPR 151/2011 Allegato I.

Art. 126. Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio del certificato di agibilità concernente gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 127. Particolari prevenzioni cautelative

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL.
2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed

essere sopraelevati di almeno m 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

Art. 128. Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione.
2. La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno.
3. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del GPL.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
5. Per evitare fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto, in caso di spegnimento della fiamma, è necessario installare adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione.
6. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 129. Nulla - osta dei vigili del fuoco

1. E' richiesto il preventivo parere di conformità antincendio del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutte le attività elencate nel D.P.R. n. 151/2011.
2. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'acquisizione del parere di conformità per le attività soggette.
3. L'agibilità dei locali è subordinata al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi e/o alla dichiarazione sostitutiva prevista dalla vigente normativa.