



Comune di Livorno
Area IV – Assetto del Territorio
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO

EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

	pagina
CAPO I – NORME GENERALI.....	5
Art. 1 – Oggetto del regolamento edilizio	5
Art. 2 – Interventi ammissibili con procedura d’urgenza	5
Art. 3 – Interventi ammissibili in assenza di titolo abilitativi	5
Art. 4 – Diritto di accesso agli atti	5
Art. 5 – Atti abilitanti all’esecuzione di opere edilizie	6
CAPO II – NORME PROCEDURALI.....	6
Art. 6 – Concessione edilizia – norme procedurali	7
Art. 7 – Efficacia della concessione edilizia	8
Art. 8 – Varianti	8
Art. 9 – Direttore dei lavori	9
Art. 10 – Comunicazione di inizio e fine lavori	9
Art. 11 – Determinazione dei punti fissi di linea e di livello	9
Art. 12 – Obbligo di tenere in cantiere la concessione edilizia O la denuncia di inizio attività	9
Art. 13 – Denuncia di inizio attività – norme procedurali	9
Art. 14 – Controlli	10
CAPO III – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI E RELATIVI TITOLI ABILITATIVI.....	11
Art. 15 – Definizione degli interventi edilizi	11
Art. 16 – Opere soggette a concessione edilizia	12
Art. 17 – Opere soggette a denuncia di inizio attività	13
Art. 18 – Edifici demoliti a seguito di eventi calamitosi	13
CAPO IV – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	13
Art. 19 – Definizioni edilizie ed urbanistiche	13
CAPO V – DESTINAZIONI D’USO.....	22
Art. 20 – Destinazioni d’uso	22
CAPO VI – COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA.....	25
Art. 21 – Commissione edilizia	25
Art. 22 – Commissione edilizia integrata	26
Art. 23 – Funzionamento della commissione edilizia	26

Art. 24 – Funzionamento della commissione edilizia integrata	26
--	----

CAPO VII – PROGRAMMI URBANISTICI.....27

Art. 25 – Autorizzazione dal programma urbanistico	27
Art. 26 – Piani di lottizzazione o piani planivolumetrici consensuali	27
Art. 27 – Approvazione dei piani di lottizzazione	28
Art. 28 – Convenzioni	28
Art. 29 – Strade private	29
Art. 30 . Obbligo di osservanza della normativa antisismica	29
Art. 31 – Opere in cemento armato	29
Art. 32 – Materiale da costruzione	29

CAPO VIII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE.....29

Art. 33 – Antenne	29
Art. 34 – Tende	30
Art. 35 – Pergolati	30
Art. 36 – Chioschi	30
Art. 37 – Condizionatori d'aria	31
Art. 38 – Balconi e corpi sporgenti sulla pubblica via	31
Art. 39 – Chiostrine	31
Art. 40 – Chiostrine a confine di proprietà	32
Art. 41 – Pavimento dei cortili e delle chiostrine	32
Art. 42 – Requisiti estetici	32
Art. 43 – Salvaguardia del verde	32
Art. 44 – Recinzioni	32
Art. 45 – Intonacature e tinteggiature esterne dei fabbricati	32
Art. 46 – Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati	33
Art. 47 – Rifiniture dei prospetti	33
Art. 48 – Servitù pubbliche speciali	33
Art. 49 – Portici	34
Art. 50 – Canali di gronda e pluviali	34
Art. 51 – Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle Tabelle toponomastiche	34
Art. 52 – Apposizione e conservazione di lapidi commemorative Stemmi ed altro	34
Art. 53 – Obbligo di adottare in casi speciali linee architettoniche Analoghe a quelle degli edifici vicini	34
Art. 54 – Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere Artistico e storico	35

CAPO IX – NORME RELATIVE ALL'INTERNO DEI FABBRICATI.....35

Art. 55 – Scale: forma e disposizione	35
Art. 56 – Coperture piane ed a tetto	35
Art. 57 – Abbaini e lucernari	35
Art. 58 – Cucine	36
Art. 59 – Corridoi e disimpegni	36
Art. 60 – Muri di separazione con parti condominiali	36
Art. 61 – Locali per servizi igienici	36
Art. 62 – Canne fumarie, impianti di aspirazione forni e caldaie	37
Art. 63 – Scarichi di apparecchi igienico-sanitari	37

Art. 64 – Spazi per stenditoi	37
CAPO X – IGIENE DEL SUOLO E DELL’ABITATO.....	37
Art. 65 – Obbligo di evitare ristagni d’acqua	37
Art. 66 – Bonifica aree fabbricabili	38
Art. 67 – Murature	38
Art. 68 – Immissione degli scarichi privati nelle fogne pubbliche	38
Art. 69 – Manomissione del suolo pubblico	38
Art. 70 – Smaltimento liquami	38
CAPO XI – NORME DI SICUREZZA PER L’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	39
Art. 71 – Formazione del cantiere	39
Art. 72 – Ponti di servizio	39
Art. 73 – Demolizioni e scavi	39
Art. 74 – Occupazione di suolo pubblico	39
CAPO XII – CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI ED AGIBILI.....	41
Art. 75 – Locali abitabili ed agibili – classificazione	41
Art. 76 – Requisiti comuni	41
Art. 77 – Dimensione dei locali	41
Art. 78 – Altezza dei locali	42
Art. 79 – Illuminazione dei locali abitabili o agibili	43
Art. 80 – Areazione dei locali abitabili o agibili	44
Art. 81 – Requisiti degli edifici esistenti	45
Art. 82 – Requisiti specifici per ambienti di lavoro con caratteristiche Particolari	46
<u>CAPO XIII – COSTRUZIONI RURALI.....</u>	<u>46</u>
Art. 83 – Locali di ricovero per il bestiame, magazzini, concimaia Ed annessi agricoli	46
<u>CAPO XIV – ABITABILITA’ ED AGIBILITA’.....</u>	<u>46</u>
Art. 84 – Abitabilità o agibilità delle costruzioni	46
Art. 85 – Procedura istruttoria per le attestazioni di abitabilità o Agibilità	47
Art. 86 – Controlli	47
<u>CAPO XV – NORME FINALI E TRANSITORIE.....</u>	<u>47.</u>
Art. 87 – Sanzioni	47
Art. 88 – Norme transitorie	47
Art. 89 – Verifiche periodiche	47
ALLEGATO A	48
ALLEGATO B	50

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I – NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina:

- le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale;
- ogni altra attività che comporti modificazione dell'ambiente sia urbano che rurale;
- le condizioni igienico-sanitarie del suolo e dell'abitato.

La Giunta Comunale e gli altri organi del Comune con riferimento alla propria sfera di competenza, con appositi provvedimenti di carattere generale, possono regolare l'applicazione degli istituti previsti e disciplinati dal presente regolamento.

ART. 2 – INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA

Le opere da eseguirsi a seguito di ordinanza emessa a tutela della pubblica incolumità e le opere la cui necessità sorga a seguito di urgenti, improvvise e comprovate ragioni di sicurezza o igiene possono essere iniziate in assenza di atti o procedimenti abilitativi su tutto il territorio comunale limitatamente alle opere di messa in sicurezza per l'eliminazione del pericolo a tutela dell'incolumità delle persone.

In ogni caso il proprietario o chi ne abbia titolo deve provvedere ai seguenti adempimenti:

- entro 24 ore dall'inizio degli interventi, deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale;
- entro 15 giorni dall'inizio delle opere deve avviare il procedimento per il rilascio dell'atto abilitativo o presentare attestazione di conformità ai sensi della normativa vigente.

ART. 3 – INTERVENTI AMMISSIBILI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

Fatta salva la necessità di acquisire preventivamente le autorizzazioni o i nulla-osta previsti da normative specifiche, possono essere realizzati in assenza di titolo abilitativo i seguenti interventi:

- 1) opere di manutenzione ordinaria;
- 2) apposizione di targhe e bacheche;
- 3) installazione di tende e pergolati così come definiti all'art. 20 del presente regolamento, realizzazione di barbecue, piccoli forni da giardino;
- 4) Installazione di antenne e parabole della radio e della televisione ad uso privato, singolo o condominiale;
- 5) installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quanto previsto dagli specifici regolamenti che li riguardano.
- 6) Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 7) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Gli interventi edilizi diversi da quelli indicati dal presente articolo possono essere realizzati solo previo rilascio dei titoli abilitativi o attivazione di procedimenti abilitativi, nel rispetto delle norme del presente regolamento e della vigente legislazione nazionale e regionale.

ART. 4 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI

Chiunque può prendere visione ed estrarre copia degli atti abilitanti all'esecuzione di opere edilizie; parimenti chiunque può prendere visione degli elaborati grafici ma possono estrarre copia dei medesimi solo coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.

Il diritto di accesso agli atti istruttori o, comunque, interni al procedimento, diversi dall'atto abilitante all'esecuzione di opere edilizie, è riservato a coloro che siano titolari di interessi giuridicamente rilevanti.

Il Sindaco, con proprio provvedimento, provvede ad individuare, nei limiti di legge, le categorie di atti sottratte all'accesso nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione nazionale in materia.

ART. 5 - ATTI ABILITANTI ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Nel rispetto di quanto prescritto dalla normativa vigente, le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette:

- a concessione edilizia
- denuncia di inizio attività

CAPO II - NORME PROCEDURALI

ART. 6 - CONCESSIONE EDILIZIA - NORME PROCEDURALI

La concessione edilizia può essere rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.

I criteri e le modalità per la presentazione dell'istanza nonché l'elenco dei documenti e degli elaborati progettuali da allegare alla medesima viene determinato con atto del soggetto competente in base all'organizzazione dell'Ente, in relazione alle diverse tipologie di opere e di interventi.

Per ogni istanza di concessione il soggetto competente provvede, nel termine di quindici giorni dal ricevimento, a verificare che la domanda sia completa in ogni sua parte e che siano stati prodotti tutti i documenti e gli elaborati necessari. Qualora rilevi l'incompletezza della domanda o la mancanza di alcuno dei documenti richiesti, nello stesso termine ne dà comunicazione all'interessato invitandolo a produrre le necessarie integrazioni nel termine massimo di sessanta giorni. Ove nel termine assegnato, il richiedente la concessione edilizia non provveda a depositare quanto richiesto per il proseguimento dell'istruttoria, l'istanza viene archiviata; qualora tuttavia la natura o la complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini maggiori.

In ogni caso, quanto siano richieste integrazioni documentali, il termine fissato dalla legge per il rilascio della concessione edilizia è interrotto e inizia a decorrere nuovamente per intero dal momento del deposito delle integrazioni medesime.

L'esame delle domande formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve le istanze di rinnovo, laddove non sia nel frattempo stata modificata la disciplina urbanistica, quelle di variante non essenziale e quelle relative ad opere di pubblico interesse riconosciute tali con provvedimento della Giunta Comunale.

La concessione, acquisiti tutti i pareri necessari, deve essere rilasciata nel termine indicato dall'art. 7 della L.R. 52/99 e sue eventuali modificazioni.

Il ritiro della concessione edilizia avviene previa corresponsione del contributo di concessione nella misura e secondo le modalità determinate con apposito provvedimento da parte della Giunta Comunale.

Richieste di concessione edilizia possono essere avanzate esclusivamente nei casi indicati all'art.16 e mai nel caso di interventi soggetti ad attestazione di conformità.

ART. 7 - EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia si intende rilasciata in ogni caso senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Gli aventi causa del concessionario, ove intendano ottenere l'intestazione della concessione, devono farne apposita istanza al Comune.

A tutti gli effetti la concessione edilizia si intende rilasciata quando sia stata sottoscritta dal soggetto competente, datata, numerata e di queste operazioni sia stata notificata comunicazione al richiedente .

Nella comunicazione notificata ai sensi del comma precedente, deve essere specificata l'entità del contributo di cui al titolo IV della L.R. 52/99. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo o, nel caso di richiesta di rateizzazione, della avvenuta prestazione di idonea garanzia fideiussoria secondo le modalità stabilite con apposito atto a carattere generale della Giunta Comunale.

La concessione edilizia deve essere ritirata entro un anno dal rilascio. Ove l'interessato non provveda al ritiro della concessione edilizia entro il termine stabilito, la concessione medesima decade di diritto e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere alla richiesta di un nuovo atto abilitante.

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni edilizie viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio con specificazione del titolare e della località nella quale le opere devono eseguirsi, L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Le opere edilizie oggetto dalla concessione devono essere iniziate entro un anno dal rilascio ed ultimate entro il termine di tre anni decorrenti dalla data dell'inizio dei lavori pena la decadenza di diritto della concessione medesima.

I lavori si intendono iniziati allorchè sia stata eseguita qualsiasi operazione (esclusa l'installazione dei ponteggi) comunque funzionale alla realizzazione dell'opera concessionata.

Quando i lavori non siano iniziati nel termine sopra detto, per l'esecuzione dei medesimi è necessario presentare nuova istanza di concessione edilizia; alla richiesta si applicano le norme generali sulle concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della nuova concessione.

Quando i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati nel termine di validità della concessione, è possibile richiedere:

- 1) la proroga;
- 2) il rinnovo.

La proroga del termine di ultimazione lavori può essere concessa solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione quali, a titolo esemplificativo, il sequestro penale del cantiere, l'ordine di sospensione dei lavori, impedimenti derivanti da eventi naturali ecc.

In tali casi il concessionario può avanzare, entro il termine di validità della concessione, apposita istanza di proroga cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua durata. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità della concessione dovrà essere richiesta nuova concessione, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con DIA; in tal caso dovrà essere presentata una denuncia di inizio attività, previo ricalcolo, ove necessario, del contributo di concessione.

Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità della concessione originaria. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire. Il rinnovo è subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

ART. 8 - VARIANTI

Non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che:

- 1) siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- 2) non comportino modifiche della sagoma;
- 3) non comportino innovazioni che incidano sui parametri urbanistici come definiti dal presente regolamento;
- 4) non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
- 5) non necessitino del rilascio della autorizzazione di cui all'art. 151 del T.U. 490/99.

Ai fini dell'applicazione della presente norma,

- si considera modifica di sagoma anche la costruzione di manufatti non in aderenza al fabbricato principale;
- non è consentita l'attivazione della procedura di cui al presente articolo per la realizzazione di locali seminterrati e/o interrati;
- non si considera innovazione che incide sui parametri urbanistici la diminuzione di SLP.

Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento e per esse sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente alla dichiarazione di ultimazione lavori.

Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo di concessione, l'interessato dovrà procedere ai necessari conguagli. Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato con le stesse modalità previste per il versamento del contributo originario.

Alle varianti che eccedono i limiti di cui al primo comma del presente articolo, si applicano le medesime disposizioni e procedure dell'atto di cui costituiscono variante.

Nel caso di varianti che comportino una totale difformità dell'opera rispetto a quella oggetto dell'atto originario, secondo la definizione di cui all'art. 31 della L.R. 52/99, o che siano da definirsi essenziali, a norma dell'art. 32 della L.R. 52/99, dovrà essere rilasciata nuova concessione edilizia o attivata nuova procedura abilitante nel rispetto della disciplina urbanistica eventualmente sopravvenuta.

ART. 9 – DIRETTORE DEI LAVORI

Salve le eccezioni previste da disposizioni vigenti, possono assumere le funzioni di progettista e direttore dei lavori soltanto gli iscritti negli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, edili e dottori agronomi, nei casi e con i limiti assegnate alle loro attività professionali dalle leggi e dai regolamenti che li riguardano.

E' fatto obbligo al richiedente di comunicare tempestivamente al Comune la nomina e l'eventuale cambiamento del direttore dei lavori, unitamente all'accettazione dell'incarico da parte del professionista.

Il direttore dei lavori, unitamente al committente titolare della concessione o della denuncia di inizio attività e all'esecutore dei lavori, è responsabile di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle disposizioni contenute nella concessione edilizia o nella denuncia di inizio attività.

Ai medesimi responsabili compete inoltre l'obbligo di segnalare al Comune gli eventuali rinvenimenti artistici, storici, archeologici e quelli di gallerie, fogne, canalizzazioni ecc.

ART. 10 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E FINE LAVORI

Il titolare del titolo abilitativo o della procedura abilitante ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di inizio lavori, contestualmente comunicando il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso Inps, Inail, Cassa edile dell'impresa; qualora successivamente all'inizio lavori si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato deve attestare la conformità dell'opera al progetto presentato, salvo quanto disposto dall'art. 8.

ART. 11 - DETERMINAZIONE DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del titolo abilitativo o della procedura abilitante dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà esattamente attenersi e per i quali fornirà il personale e gli attrezzi occorrenti.

Nella comunicazione suddetta deve essere indicato o confermato il nominativo del direttore dei lavori alla cui presenza tali operazioni sono avvenute.

Delle operazioni svolte sarà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale apposito verbale in duplice copia di cui uno sarà consegnato al concessionario e dovrà essere tenuto in permanenza sul cantiere.

ART. 12 - OBBLIGO DI TENERE IN CANTIERE LA CONCESSIONE EDILIZIA O LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

La concessione edilizia o la denuncia di inizio attività, dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, unitamente agli elaborati grafici allegati e al piano della sicurezza devono costantemente essere tenuti sul luogo dove si eseguono le opere ed esibiti ai funzionari e agenti comunali incaricati ogni volta che questi li richiedano.

Il fronte principale del cantiere deve presentare un cartello ben visibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, con caratteri chiaramente leggibili, il numero della concessione edilizia o della attestazione di conformità e l'oggetto della stessa, la destinazione dell'opera ed i nomi dei progettisti, del/dei direttore/i dei lavori e della ditta esecutrice e di eventuali responsabili della sicurezza.

Gli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione ovvero non sia apposto il cartello di cui al comma precedente ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e all'autorità comunale competente la quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 13 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - NORME PROCEDURALI.

Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da

- 1) una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato e dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti;
- 2) gli elaborati progettuali e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori;
- 3) ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato, necessario per potere eseguire i lavori.

I criteri e le modalità per la presentazione della denuncia di inizio attività nonché l'elenco dei documenti e degli elaborati progettuali da allegare sono determinati con atto del soggetto competente secondo l'organizzazione dell'ente, in relazione alle tipologie di opere ed interventi da realizzare.

Nel caso di beni assoggettati alla tutela del Dlgs 29.10.1999 n. 490 alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata:

- 1) la disposizione di autorizzazione paesaggistica nel caso di immobili ricadenti nelle aree soggette alla tutela paesaggistica (ex L. 1497/1939);
- 2) il nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.AA. nel caso di immobili notificati ai sensi della legge sulla tutela dei beni storici ed artistici (ex L. 1089/1939).

Laddove si tratti di interventi su edifici classificati dal vigente regolamento urbanistico come appartenenti ai gruppi 1, 2 e 4, qualora non vincolati ai sensi del T.U. 490/99, alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegato il parere della Commissione Edilizia Integrata.

Entro quindici giorni dal ricevimento della denuncia, il soggetto competente verifica che la stessa sia completa in ogni sua parte e che siano stati prodotti tutti i documenti e gli elaborati richiesti. Qualora nello stesso termine verifichi la incompletezza della denuncia, invita l'interessato a produrre le necessarie integrazioni nel termine massimo di sessanta giorni. Ove nel termine assegnato l'interessato non provveda a depositare quanto richiesto, la denuncia di inizio attività viene archiviata. Qualora la natura e la complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini maggiori.

Nel caso in cui siano richieste le integrazioni, il termine per l'inizio lavori viene interrotto e inizia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Il termine dell'inizio lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della relativa denuncia.

La denuncia di inizio attività consente l'esecuzione dei lavori entro il termine massimo di tre anni decorrenti dalla data di presentazione della denuncia medesima.

Entro detto termine l'opera deve essere abitabile o agibile.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine anzidetto, l'interessato dovrà presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

Si applicano alla denuncia di inizio attività le disposizioni di cui agli artt. 8, 9, 10,11 e 12.

ART. 14 – CONTROLLI

Indipendentemente dal controllo sulla completezza formale delle denunce di inizio attività, il Comune effettua verifiche, anche a campione, in ordine all'esistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento per l'effettuazione degli interventi previsti dalle denunce medesime.

Nel caso in cui, entro il termine stabilito per l'inizio lavori, venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni suddette, il soggetto competente notifica l'ordine motivato di non attuare gli interventi previsti, contestualmente procedendo all'archiviazione della denuncia.

Ai fini della relazione asseverata e delle eventuali integrazioni, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di false attestazioni dei professionisti medesimi, l'autorità comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio o all'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Nel caso in cui l'assenza di una o più delle condizioni previste venga riscontrata decorso il termine per l'inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività è nulla di diritto ed il soggetto competente provvede alla comunicazione di avvio del procedimento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

CAPO III - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI E RELATIVI TITOLI ABILITATIVI

ART. 15 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

MANUTENZIONE ORDINARIA

Opere finalizzate alla riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture, comprensive di quelle necessarie per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e/o realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La realizzazione o l'eliminazione di aperture esterne nonché la modifica dell'assetto distributivo dell'immobile è consentita solo per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici.

Fermo restando quanto previsto dal comma precedente, è ammessa la realizzazione e/o il tamponamento di porte interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi 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 essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono, altresì, gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici (ancorchè recenti). Sono altresì consentiti interventi finalizzati al miglioramento delle caratteristiche fisiche di isolamento termico ed acustico; in tal caso dovrà essere prodotta adeguata relazione tecnica sulle caratteristiche e motivazioni dell'intervento, redatta da un tecnico abilitato. In ogni caso, non è consentito l'aumento della SLP .

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, anche quando questo comporti la creazione di nuova SLP (senza modifica dell'involucro medesimo).

E' consentita la modifica della conformazione della copertura fino ad un massimo della pendenza del 30%, purchè non siano incrementate le altezze di ciascun fronte della costruzione.

Sono inoltre consentite:

- a) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o materiali analoghi così come definiti con decisione del Consiglio Comunale, con

lo stesso ingombro planivolumetrico e sulla stessa area di sedime, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- b) la demolizione di volumi funzionalmente secondari e la loro ricostruzione, nella stessa quantità o in quantità inferiore, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti che non si configurino come nuovi organismi edilizi e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni per realizzare volumi tecnici e autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro abitato nonché per realizzare servizi igienici. Questi ultimi in ogni caso non potranno avere dimensione superiore a mq 6 comprensivi dell'antibagno e non potranno essere in numero superiore a 2 per ogni unità immobiliare compreso l'esistente. Sono comprese in questa fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. n. 64 del 14.4.1995 come modificata dalla L.R. n. 25 del 4.4.1997 (disciplina degli interventi di trasformazione urbana ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola).
- d) Il rialzamento, fino al massimo di mt.1, del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, solo nelle aree normative in cui il regolamento urbanistico consenta l'intervento di ristrutturazione D2; in tal caso, non devono essere osservate le distanze tra fabbricati.
- e) Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria;
- f) La realizzazione di piscine, campi da gioco, parcheggi interrati, aventi carattere di pertinenzialità.

SOSTITUZIONE EDILIZIA

Demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia realizzata a parità di SLP anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e sempre nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area normativa in cui ricade l'intervento.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

DEMOLIZIONE

Interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti. Tali interventi, se preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, configurano un'opera complessa di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutata in modo unitario.

ART. 16 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette al rilascio di concessione edilizia:

- 1) gli interventi di nuova edificazione;
- 2) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- 4) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comporti l'esecuzione di opere cui consegua la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- 5) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 6) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

- 7) gli interventi di sostituzione;
- 8) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

ART. 17 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono soggette a denuncia di inizio attività:

- 1) gli interventi di cui all'articolo precedente, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 28 della L.R. 16.1.1995 n. 5, dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge, dai piani attuativi laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia espressamente attestata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei nuovi strumenti o di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia;
- 2) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 3) i parcheggi all'aperto, gli arredi da giardino così come definiti all'art. 19, le tettoie a sbalzo, aventi tutta natura pertinenziale rispetto ad una unità immobiliare principale;
- 4) le demolizioni di edifici e manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- 5) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci e materiali che non comportino modificazione permanente del suolo stesso;
- 6) la chiusura totale con verande di balconi laddove questo non comporti aumento di SLP;
- 7) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 8) gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo dovranno essere accompagnati da una relazione contenente una analisi storico-stilistica dalla quale emergano: le notizie storiche sull'edificio; l'evoluzione architettonica ed edilizia dell'edificio nonché del suo uso; la natura degli elementi costitutivi del fabbricato e del loro valore artistico-storico; gli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché le alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario; la compatibilità dell'intervento rispetto ai caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

- 11) Interventi di ristrutturazione edilizia.

ART. 18 - EDIFICI DEMOLITI A SEGUITO DI EVENTI CALAMITOSI

Fermo restando quanto previsto dall'art. 5, comma 5 delle NN.TT.AA. al Regolamento Urbanistico per gli edifici demoliti a seguito di calamità naturale o di eventi di carattere eccezionale successivamente all'approvazione delle stesse NN.TT.AA., i fabbricati demoliti per eventi calamitosi o eccezionali, ivi compresi gli eventi bellici, prima della suddetta data potranno essere ricostruiti solo previa approvazione di un apposito Piano di Recupero di iniziativa privata.

CAPO IV – DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 19 - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

GRUPPI DI EDIFICI

Insieme di edifici esistenti definiti in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi

AREA NORMATIVA

Parte di sottosistema caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso. L'area normativa disciplina le destinazioni d'uso, gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.

COMPARTO EDIFICATORIO

Area operativa all'interno di piani attuativi, oggetto di progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

INTERVENTI EDILIZI

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

STRUMENTI ATTUATIVI E GESTIONALI

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:

- piani particolareggiati;
- piano per l'edilizia economica e popolare;
- piano di recupero;
- piano per gli insediamenti produttivi;
- piano di lottizzazione;
- programma di recupero urbano;
- programmi integrati di intervento.

PROGETTO UNITARIO O STUDIO UNITARIO

Progetto proposto da soggetti pubblici o privati conforme alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o con contenuti alternativi rispetto a queste, avente o meno valenza di strumento urbanistico attuativo, da approvarsi da parte dell'Organo competente preventivamente alla richiesta di interventi edilizi.

DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse in una determinata area normativa e/o nei gruppi di edifici secondo la classificazione adottata nel successivo art. 20.

Per destinazione d'uso di un immobile si intende quella risultante da concessioni edilizie o altri atti abilitativi in materia edilizia o, in mancanza, quella comunque attribuita da altri atti in possesso dell'Amministrazione. In subordine potrà farsi riferimento alla posizione catastale.

Per mutamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui all'art. 20.

Il mutamento di destinazione d'uso, realizzato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie, può effettuarsi solo nel rispetto ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e da quelle del Regolamento Urbanistico.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Somma delle superfici fondiari, espresse in mq., destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondario e indotta esistenti o di progetto comprese in un ambito e sottoposte a piano attuativo o concessione convenzionata.

SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (SF) – AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO.

Per superficie fondiaria edificabile si intende l'area su cui si localizza l'intervento edilizio con esclusione delle aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

La somma di tutte le superfici di pavimento, al lordo degli ingombri murari, ai vari piani ed interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, comprese le superfici relative allo spazio preso tra l'ultimo solaio e la copertura. Non devono essere computati nella SLP gli ingombri murari esterni eccedenti i 30 cm. e nei limiti dei 50 cm. quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento delle caratteristiche fisiche di isolamento termico ed acustico.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, al lordo degli ingombri murari non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:

- a) le superfici porticate a piano terreno, quando abbiano destinazione ad uso pubblico;
- b) le superfici relative a balconi, lastrici solari e terrazze scoperte; non comporta aumento di SLP la chiusura totale con verande di balconi che abbiano un aggetto non superiore a 1,50 m.
- c) le superfici dei porticati a piano terreno di uso privato allorché abbiano una dimensione non superiore a mq. 6 per edificio; la chiusura di porticati costituisce sempre aumento di SLP.
- d) Le superfici delle logge situate al di sopra del piano terreno allorché abbiano una dimensione complessiva massima di mq. 6 per edificio. La chiusura delle logge costituisce sempre aumento di S.L.P.
- e) le superfici relative a servizi pubblici cedute alle relative società di gestione (gas, luce, telefono ecc.)
- f) le tettoie a sbalzo;
- g) le superfici relative ai parcheggi in sottosuolo, al piano terreno degli edifici o in elevazione con altezza libera interna non superiore a m. 2,50 e altezza esterna al colmo non superiore a m. 3;
- h) le superfici relative ai sottotetti, purchè la pendenza del tetto sia inferiore al 30%, non costituiscano unità immobiliari autonome e abbiano altezza massima interna inferiore a 2,40 m. Nel caso di coperture piane la superficie del sottotetto non costituisce SLP qualora abbia un'altezza massima interna non superiore a m. 1,80. La superficie dei sottotetti(o parte di essi) che abbiano un'altezza massima interna uguale o superiore a 2,40 m. e un'altezza media interna inferiore a 2,70 m. costituisce SLP; in tal caso, tuttavia, la suddetta superficie contribuisce al calcolo della SLP, anche ai fini della determinazione del contributo di concessione, nella misura del 60%.. I sottotetti devono essere realizzati entro il perimetro del fabbricato, calcolato escludendo gli aggetti di qualsiasi genere, non possono essere realizzati su locali destinati a garage o volumi tecnici e devono avere diretto ed esclusivo accesso interno dall'unità sottostante.
- i) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968;
- j) le superfici occupate dal sistema distributivo verticale di uso condominiale, quali vani scala e ascensori, negli edifici costituiti da non più di 4 unità immobiliari;
- k) le superfici occupate dal sistema distributivo verticale e orizzontale di uso condominiale negli edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ballatoi, ascensori ecc.
- l) le superfici dei soppalchi così come definiti dal presente articolo;
- m) le superfici dei gazebo così come definiti dal presente articolo che abbiano una superficie coperta non superiore a mq. 15 ed un'altezza al colmo non superiore a m. 3;
- n) la superficie degli arredi da giardino così come definiti dal presente articolo;
- o) la superficie relativa ai volumi tecnici così come definiti dal presente articolo; per gli edifici ad uso residenziale i volumi tecnici sono esclusi dalla S.L.P. solo laddove la loro dimensione non sia superiore al 15% della SLP totale di ogni unità immobiliare per un massimo di 6 mq.;
- p) le superfici delle cantine ad uso residenziale, solo se realizzate al piano interrato o seminterrato, purchè siano contenute entro il perimetro del fabbricato, calcolato escludendo le terrazze, abbiano altezza non superiore a m. 2,40 e, nel caso di cantine seminterrate, la parte fuori terra non superi in nessun punto l'altezza di mt. 1,20 dal piano di campagna definitivamente sistemato, con eventuale scannafosso di larghezza massima di m. 1,50.
- q) Le strutture pressostatiche e tensostrutture costituite da teli in tessuto o altro materiale similare, poste a protezione di impianti sportivi; dette strutture devono essere completamente apribili, avere esclusiva funzione di protezione dagli agenti atmosferici ed essere di dimensioni strettamente necessarie a coprire il campo da gioco.
- r) I giunti tecnici di dilatazione tra le strutture in osservanza della normativa antisismica.
- s) Locali per riunione condominiale negli edifici con più di 10 unità immobiliari.

I locali individuati alle lettere g) e n) non possono comunque essere utilizzati a fini abitativi.

Non vengono escluse dal computo della SLP quelle superfici che al momento della costruzione dell'immobile, sono state conteggiate ai fini dell'utilizzazione della capacità edificatoria o che, comunque, siano legittimamente utilizzate come locali di abitazione o ambienti di lavoro, vendita, ufficio o supporto o siano state legittimate con condono edilizio.

Ai fini della verifica delle altezze di cui al presente articolo, non deve tenersi conto dei controsoffitti leggeri quali cartongesso, legno, metallo ecc.

Ai fini del calcolo della SLP, il sistema distributivo verticale di uso non condominiale è computato una volta allorchè costituisca collegamento fra piani fuori terra dei quali almeno uno sia abitabile. Nell'ipotesi in cui il collegamento riguardi più piani abitabili, la superficie del sistema distributivo verticale sarà computata moltiplicando la medesima superficie per il numero dei piani detratto uno.

SUPERFICIE UTILE

Si definisce superficie utile la somma delle superfici di pavimento dei vani aventi i requisiti di abitabilità, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. E' compresa nel calcolo della superficie utile la proiezione delle scale a giorno.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (I.T.)

Rapporto espresso in mq. Tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P. e la superficie territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (I.F.)

Rapporto espresso in mq. Tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

SUPERFICIE ABITATIVA MEDIA

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato od insediabile.

CAPACITA' EDIFICATORIA. UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA (SLP)

Prodotto tra gli indici di utilizzazione territoriale (I.T.) e la superficie territoriale (S.T.) o tra l'indice di utilizzazione fondiaria (I.F.) e la superficie fondiaria (s.F.) o diverso valore indicato nelle schede normative.

SUPERFICIE COPERTA

Superficie individuata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma racchiusa dalle pareti di chiusura della costruzione, con esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, balconi ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.

In caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata sull'intera proiezione.

Non costituiscono superficie coperta le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati purchè la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00.

RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)

Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie Fondiaria (S.F.)

LOTTO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

Totale delle superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data del 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo Accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti) tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui S.L.P. deve essere detratta dalla capacità edificatoria consentita del Regolamento Urbanistico.

AREA LIBERA

Si intende libera l'area sulla quale non esistono costruzioni in soprasuolo, nonché l'area di pertinenza dei fabbricati, comunque libera da manufatti in soprasuolo.. Si intende libera l'area nel cui sottosuolo sussistono manufatti o costruzioni. In sede di applicazione delle norme in materia di edilizia residenziale pubblica, si intende libera anche l'area su cui insistono opere di sistemazione del terreno di altezza non superiore a m.1,00.

VERDE PRIVATO

Area libera di cui al comma precedente di pertinenza delle costruzioni, sistemata a verde, anche attrezzato.

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del piano di campagna definitivamente sistemato e la linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata, il punto più alto del fabbricato è individuato nel punto di incontro della linea virtuale di prolungamento della falda di copertura più elevata con il fronte del fabbricato.

Nel caso di coperture a falda unica, l'altezza massima è calcolata in riferimento al punto più alto di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di coperture piane, l'altezza massima è costituita dall'intradosso del solaio di copertura.

Per i fabbricati destinati ad attività produttiva, l'altezza viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.

Negli edifici con più di due piani abitabili, sono esclusi dal computo dell'altezza massima della costruzione gli spessori dei solai eccedenti i 30 cm., quando sia dimostrato che il maggiore spessore è finalizzato al miglioramento della capacità termica ed acustica dell'edificio. Detto maggiore spessore non può essere superiore per ogni piano abitabile a 20 cm.

VOLUME

Prodotto tra SLP e relative altezze interpiano; in caso di coperture inclinate si assume come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Si intende per interpiano la distanza intercorrente tra la quota del pavimento e quella dell'estradosso del solaio superiore, esclusi i maggiori spessori dei solai di cui all'ultimo comma della definizione precedente.

FILO STRADALE

Limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.

Per le strade extraurbane, detto filo è costituito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

FILO EDILIZIO O ALLINEAMENTO

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

SAGOMA DELL'EDIFICIO

Limite esterno dell'involucro, compresa la copertura, delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza, superficie coperta, SLP.

Non concorre alla determinazione della sagoma la porzione interrata dell'edificio, qualunque sia la destinazione e la consistenza della medesima.

ASSE RETTORE

Asse di tracciato urbano a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato.

DISTANZA DAL FILO STRADALE E DAL FILO EDILIZIO (D.S.)

Distanza misurata in metri lineari della sagoma dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m. 1,50, dal filo stradale o dal filo edilizio.

DISTANZA DA CONFINI PRIVATI (D.C.)

Distanza in metri lineari dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m. 1,50; tale distanza deve essere misurata in modo perpendicolare alla linea di confine.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

Sono esclusi dalla verifica della distanza dai confini i muri di cinta, i garages, i gazebo, gli arredi da giardino ed i locali tecnici aventi tutta l'altezza al colmo inferiore a tre metri, le strutture in aderenza realizzate per il superamento delle barriere architettoniche e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purchè la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00.

Le norme sulle distanze dai confini non si applicano nel caso di sopraelevazione di edifici già esistenti purchè sia comunque rispettata la distanza preesistente e fatto salvo il rispetto della distanza tra fabbricati.

Per la disciplina della distanza dei fabbricati dai confini si applicano le norme contenute nelle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico.

Nel caso in cui la distanza minima dai confini non sia fissata dalle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a ml. 5, corrispondenti alla metà della distanza minima prescritta dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, fatta salva la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine.

Le prescrizioni in materia di distanze dai confini privati non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici.

DISTANZA TRA FABBRICATI (D.F.)

Distanza minima espressa in ml. tra le pareti di edifici o, in loro mancanza, tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.

Sono esclusi dalla verifica della distanza tra fabbricati i muri di cinta, i garages, i locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino aventi tutti altezza al colmo inferiore a 3 m. e le scale esterne aperte; sono altresì escluse le opere di sistemazione del terreno, anche laddove siano realizzate sulla copertura di locali seminterrati, purchè la parte fuori terra non sia comunque superiore a m. 1,00. Nel caso di muri aventi altezza superiore e 3 m. dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 3.

Per la disciplina sulle distanze tra fabbricati si applicano le norme contenute nelle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico.

Nel caso in cui la distanza minima tra fabbricati non sia fissata dalle NN.TT..AA. del Regolamento Urbanistico, detta distanza non potrà essere inferiore a ml. 10, fatta salva la possibilità di mantenere le distanze preesistenti, limitatamente all'area di sedime già occupata e ferma la facoltà di costruire in aderenza ad edifici esistenti sul confine.

DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI (D.P.F.)

Distanza espressa in ml. tra le pareti finestrate di edifici ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

NUMERO DI PIANI (N.P.)

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili compreso il piano terreno e con esclusione del piano sottotetto.

SOPPALCHI

Superficie di calpestio con altezza massima non superiore a m. 2,40, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato, fermi restando i requisiti di abitabilità del locale sottostante; i soppalchi possono essere costruiti esclusivamente per la realizzazione di locali accessori o di locali per servizi igienici. La superficie relativa non costituisce quantità da verificare ai fini del calcolo della SLP.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, i soppalchi realizzati in locali destinati ad ambienti di lavoro devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) essere costruiti con strutture resistenti ai carichi di lavoro che devono sostenere;
- 2) avere profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione in soppalco;
- 3) avere altezza minima non inferiore a 2,20 m. per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- 4) non presentare delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, garantendo così il mantenimento dell'ambiente unico.

EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende il fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare, dotato di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva, salva solo l'attribuzione di una diversa categoria catastale per l'autorimessa.

La presenza di magazzini, uffici o altri locali con destinazione comunque diversa da quella residenziale esclude l'edificio dalla presente definizione.

CORTILI

Spazi compresi tra le fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati

SPESSORE DEL CORPO DI FABBRICA

Distanza tra le pareti esterne del fabbricato misurata sul lato minore.

PERTINENZA STORICA

Area di pertinenza degli edifici appartenenti ai gruppi 1,2,3,4 come individuati nelle tavole di piano entro la quale il disegno del suolo ed i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata dell'edificio stesso.

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Si articolano in:

Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e superficie territoriale;
- b) indice di utilizzazione territoriale (IT);
- c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
- d) utilizzazione edificatoria (SLP)
- e) indice medio di superficie abitativa;
- f) destinazioni d'uso;
- g) rapporto di copertura;
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Parametri edilizi:

- a) altezza dei fabbricati;
- b) numero dei piani consentiti
- c) distanza dai confini privati
- d) distanza tra fabbricati
- e) filo edilizio
- f) distanza dal filo stradale e/o dal filo edilizio
- g) dotazione di aree a verde privato
- h) dotazione di superficie a parcheggio privato
- i) asse retto;
- l) spessore del corpo di fabbrica.

Parametri di qualità:

- a) recupero e valorizzazione ambienti storici;
- b) uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali
- c) riqualificazione dello spazio pubblico
- d) pedonalizzazione dello spazio pubblico
- e) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
- f) riequilibrio e riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità della mobilità
- g) incremento della dotazione di veicoli pubblici e di spazi pubblici
- h) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, i seguenti manufatti:

- gazebo: manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati ed avente:

altezza al colmo non superiore a 3 metri;
superficie coperta non superiore a mq. 15.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o condominio, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

- piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4 ed altezza massima non superiore a m. 2,00 destinati al ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio.
- Piccole serre, nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4 ed altezza massima non superiore a m 2,00 destinate al ricovero di piante da giardino.

La superficie occupata dagli arredi da giardino è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

TETTOIE A SBALZO

Struttura aggettante completamente aperta su tre lati con copertura in legno,ferro o altro metallo. Negli edifici con destinazione residenziale le tettoie a sbalzo non possono avere profondità superiore a m. 1,50; negli edifici aventi destinazione diversa dette strutture non possono avere profondità superiore a m. 5 e devono essere computate ai fini del calcolo della superficie coperta e delle distanze da confini e da fabbricati.

VOLUMI TECNICI

Sono i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti di impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:

- le cabine elettriche e i locali caldaia;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente regolamento;

I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.

PARCHEGGI PRIVATI

Spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 X 5.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Si intendono per parcheggi pertinenziali i parcheggi a raso, in elevazione o in sottosuolo che siano destinati a stabile pertinenza di una unità immobiliare.

Salve le disposizioni della L. 122/89 e quelle contenute nel regolamento urbanistico relativamente agli immobili aventi destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali in elevazione, realizzati al di fuori della sagoma dell'edificio principale, possono essere costruiti nella misura massima di 1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP della unità immobiliare principale. Lo spazio di sosta deve avere comunque dimensione minima, al netto degli ingombri murari, di m. 2,50 X 5,00.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, i parcheggi pertinenziali previsti dalla L. 122/89 devono essere reperiti in aggiunta a quelli già esistenti solo laddove l'ampliamento sia superiore a mq. 20.

Nel caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in elevazione dovrà essere allegato alla concessione o alla denuncia di inizio attività un atto di abbinamento alla unità immobiliare di cui il parcheggio costituisce pertinenza, redatto da un notaio e trascritto nelle forme di legge.

PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheggio non pertinenziale di uso pubblico il cui utilizzo può essere disciplinato anche in termini di tariffe ed orari di servizio e regolato tramite convenzione con l'Amministrazione comunale se realizzato e gestito da privati.

ATTREZZATURE BALNEARI

Attrezzature amovibili non ancorate permanentemente al suolo aventi utilizzazione stagionale.

CAPO V - DESTINAZIONI D'USO

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO

a) CLASSI DI ATTIVITA'

RESIDENZA

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, parcheggi ecc.) nonché le attrezzature di uso comune.

ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

- residenze ricettive-alberghiere e extra-alberghiere (così come definite dalla L.R. 42/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni), villaggi turistici, residenze per particolari utenze (studenti, anziani ecc).

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza.

- Campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti come definiti dalle disposizioni regionali in materia.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- attività industriali e artigianato di produzione; artigianato di servizio (cioè quelle attività che siano a supporto della attività principale quali quelle svolte dai riparatori, elettricisti, idraulici ecc.);
- attività portuali (attività produttive che necessitano di banchine, attività di deposito e movimentazione merci);
- depositi al coperto o all'aperto;
- depositi di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi tecnici ed informatici, purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività produttiva.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o di progetto destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza del custode e/o titolare e uffici. Non è consentita in questi casi la creazione di nuove unità immobiliari ad eccezione di quella relativa alla abitazione del custode e/o titolare.

ATTIVITA' COMMERCIALI

A1) grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di superficie di vendita)

Sono ammesse destinazioni accessorie, entro il limite massimo del 10% della SLP esistente o di progetto, quali residenza del custode e/o titolare, e le attività di cui ai punti B1, B2 del presente comma nonché attività terziarie a servizio dell'attività commerciale insediata.

A2) medio-grandi strutture di vendita (tra 1000 e 2.500 mq. di superficie di vendita)

A3) medio-piccole strutture di vendita (tra 251 e 999 mq. di superficie di vendita)

A4) piccole strutture di vendita (fino a 250 mq. di superficie di vendita)

A5) attività per il commercio all'ingrosso;

B1) attività per la ristorazione, pubblici esercizi, discoteche;

B2) attività artigianali di servizio.

Sono compresi nella destinazione d'uso di cui al presente punto i magazzini a servizio dell'attività commerciale.

Fermo restando quanto previsto dal presente regolamento, laddove il Regolamento urbanistico preveda la possibilità di destinazioni di supporto rispetto alla destinazione principale, dette destinazioni non potranno complessivamente superare il 25% della SLP esistente o di progetto

ATTIVITA' TERZIARIE

- uffici; studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, farmacie, asili privati; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali, residenze per anziani ecc.;
- attività direzionali: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie per lo svolgimento dell'attività principale, quali residenza del custode e/o titolare e commercio.

ATTIVITA' ESPOSITIVE, CONGRESSUALI E FIERISTICHE

Attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza del custode e/o titolare, commercio e uffici.

ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (D.M. 2/4/1968 N. 1444)

- a) Istruzione;
- b) Servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, musei, cimiteri, impianti tecnologici e relativi servizi, aree militari;
- c) Verde pubblico per parco, gioco e sport;
- d) Parcheggi.

Detti servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali piccole attività commerciali, pubblici esercizi, residenza del custode e/o personale addetto (massimo 150 mq. SLP).

CENTRI DI RICERCA

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode (massimo 100 mq. SLP) uffici e servizi di supporto.

AUTORIMESSE E PARCHEGGI

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati

ATTIVITA' AGRICOLE

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purchè connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

VERDE PRIVATO

Area libera da costruzioni, sistemata a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

b) COMPATIBILITA' DI INSIEMI DI DESTINAZIONI D'USO

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE E ALLE IMPRESE

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alle persone e alle imprese, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività congressuali, associative e espositive;
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alle persone, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati;
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero;

ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA BALNEAZIONE ED ALLA NAUTICA

Laddove gli strumenti urbanistici consentano attività di servizio alla balneazione ed alla nautica, devono ritenersi ammesse le seguenti attività, così come definite ai punti precedenti:

- attività sportive e per il tempo libero;
- attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio.

CAPO VI - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ART 21 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è organo consultivo tecnico che esprime pareri sulla qualità estetica, architettonica e funzionale dei progetti, ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della loro conformità alle norme vigenti. Nell'espletamento di questa funzione, la Commissione edilizia dovrà, in particolar modo, accertare che le nuove costruzioni si conformino al contesto edificato nel quale si inseriscono, rispettando l'alto livello qualitativo ed estetico imposto dal presente regolamento.

Il parere della Commissione Edilizia è acquisito esclusivamente per i progetti relativi a:

- 1) Piani attuativi di cui all'art. 31 della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni
- 2) Interventi di nuova edificazione
- 3) Interventi di ristrutturazione urbanistica
- 4) Interventi di sostituzione edilizia
- 5) Interventi di ampliamento di edifici esistenti, non compresi nella ristrutturazione edilizia.

- Il parere della Commissione Edilizia non è richiesto per i seguenti casi:

- 1) immobili ricadenti nelle aree destinate ad attività produttive ricomprese nel "Sistema territoriale n. 5 portuale e delle attività" di cui all'art. 23 del Piano strutturale, ivi compreso l'ambito territoriale di competenza dell'Autorità Portuale;
- 2) immobili ricompresi in aree sottoposte a vincolo paesistico, ai sensi del T.U. 490/99;
- 3) istanze di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 37 L.R. 52/99;
- 4) istanze di sanatoria edilizia di cui agli artt. 31 e segg. della L. 47/85 e 39 L. 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5) interventi soggetti a denuncia di inizio attività;
- 6) rinnovi di concessione edilizia qualora non sia modificata la normativa urbanistica di zona rispetto al momento del rilascio della concessione da rinnovare;
- 7) varianti a concessioni edilizie di cui all'art. 7 comma 10 L.R. 52/99 e successive modifiche;
- 8) Progetti che abbiano ottenuto in sede istruttoria il parere tecnico negativo del responsabile del procedimento.

Inoltre, la Commissione Edilizia è competente ad esprimere pareri in ordine al "mantenimento delle qualità riscontrate delle parti" di cui al Regolamento Urbanistico, nel caso di progetti per opere soggette a denuncia di inizio attività.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Dirigente Area Tecnica o da un suo delegato ed è composta da:

- 1) Dirigente Area tecnica o suo delegato in qualità di presidente;
- 2) Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 3) Da 3 membri, nominati dal Consiglio Comunale scelti tra le persone di notoria competenza tecnica e artistica in materia edilizia ed urbanistica, iscritti agli albi dei professionisti abilitati alla progettazione e da scegliersi su terne di nominativi segnalate dagli ordini professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei periti industriali edili e dei geologi.
- 4) da un esperto in scienze giuridiche nominato dal Consiglio Comunale sulla base dei curricula presentati;
- 5) da un esperto in barriere architettoniche, nominato dal Consiglio Comunale sulla base dei curricula presentati.

Quando la Commissione ne riscontri l'utilità, per l'esame delle pratiche e problemi di particolare importanza, può far partecipare alle proprie riunioni, a scopo consultivo e nella riunione immediatamente successiva, persone ad essa estranee ma che abbiano una particolare specifica e notoria competenza nella materia oggetto di esame.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia, con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell'Amministrazione Comunale.

ART. 22 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Per l'esercizio delle funzioni previste dalla legge regionale 19.4.1993 n. 24, la Commissione edilizia è integrata da tre membri, nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra esperti in materia paesistica ed ambientale, aventi i requisiti previsti dall'art. 6 dell'anzidetta legge. La nomina è disposta con le modalità previste dalla legge regionale.

Compito della Commissione Edilizia Integrata è di esprimere il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R.: 2 novembre 1979 n. 52.

I membri aggregati durano in carica per il periodo di tre anni e non sono rieleggibili.

In sede di prima attuazione, i membri aggregati resteranno in carica fino alla scadenza della attuale Commissione Edilizia Integrata.

ART. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dura in carica trenta mesi. Il rinnovo della stessa deve avvenire entro 45 giorni dalla scadenza.

I membri che escono di carica non possono essere nuovamente nominati per il mandato immediatamente successivo.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione persone che siano tra loro ascendenti, discendenti, fratelli, suocero, genero e nuora.

La Commissione Edilizia deve essere convocata dal Presidente almeno una volta al mese.

I Commissari di nomina del Consiglio Comunale che, senza giustificato motivo non intervengano a tre sedute consecutive, decadono dalla carica e sono sostituiti con altri nominati dal Consiglio Comunale.

La Commissione è validamente costituita quando sia presente almeno la metà più uno dei suoi componenti.

Il giudizio della Commissione Edilizia sui progetti è espresso sotto forma di parere motivato e deliberato a maggioranza dei presenti. Detto parere deve essere reso entro 60 giorni dall'inserimento della pratica all'ordine del giorno, salvo che non siano espressamente indicate e motivate le ragioni del ritardo.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia vengano illustrati dal Responsabile del procedimento.

Le sedute della Commissione Edilizia sono pubbliche, il pubblico può assistere ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale della Commissione Edilizia, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è pubblico e liberamente visionabile.

ART. 24 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il proprio parere in forma distinta rispetto a quello ordinario della C.E. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei componenti nonché, tra essi, di almeno due membri aggregati.

Ai fini del precedente comma, le pratiche soggette al parere della Commissione Edilizia Integrata costituiscono oggetto di un distinto ordine del giorno. Il parere deve essere reso entro 60 giorni dall'inserimento della pratica all'ordine del giorno, salvo che non siano espressamente indicate e motivate le ragioni del ritardo.

Il parere della C.E.I. deve recare espressa menzione dei voti espressi dai membri aggregati. Di questi voti dovrà tenersi particolarmente conto, in sede di rilascio della autorizzazione, con l'obbligo di fornire adeguata motivazione qualora ci si discosti dal parere dei membri aggregati, ancorchè l'autorizzazione sia conforme al parere espresso a maggioranza dalla C.E.I.

Ai membri della Commissione Edilizia Integrata si applicano i commi 2,3 e 5 del precedente Art. 23.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Integrata vengano illustrati dal Responsabile del procedimento.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia Integrata, con il precipuo compito di stendere i verbali dei pareri espressi, sono affidate ad un funzionario dell'Amministrazione Comunale.

Le sedute della Commissione Edilizia Integrata sono pubbliche, il pubblico può assistere ma non può partecipare alla discussione.

Il verbale della Commissione Edilizia Integrata, una volta sottoscritto in tutte le sue parti, è pubblico e liberamente visionabile.

CAPO VII - PROGRAMMI URBANISTICI

ART. 25 - AUTORIZZAZIONE AL PROGRAMMA URBANISTICO (PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PLANIVOLUMETRICI CONSENSUALI)

Gli interessati alla realizzazione di programmi urbanistici dovranno presentare al Comune domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione, ai sensi della legislazione vigente, ai fini di ottenere l'approvazione preventiva dell'Amministrazione ed il nulla osta degli altri organi competenti dello stato.

ART. 26 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PLANIVOLUMETRICI CONSENSUALI

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

1 - la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, e cioè:

- a) - strade residenziali;
- b) - spazi di sosta o di parcheggio;
- c) - fognature;
- d) - rete idrica;
- e) - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) - pubblica illuminazione;
- g) - spazi di verde attrezzato;

nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

3 - i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.

4 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione sarà approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario, è stabilito in 10 anni, salvo che non sia previsto un termine diverso.

Nelle nuove lottizzazioni che insistono su aree inedificate, destinate al piano regolatore a nuovi insediamenti abitativi, o parzialmente edificate, (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% e volume inferiore a 1,5 mc/mq) è richiesto un minimo inderogabile di mq. 18 per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, nel modo appresso indicato:

- a - mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b - mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc) ed altre;
- c - mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d - mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge 765): tali opere - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponda mediamente 25 mq. di

superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali ecc.)

Alla richiesta dovranno essere allegati, oltre allo schema di convenzione:

1. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
2. planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro ml 100 dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate, dei limiti della lottizzazione e dei limiti delle proprietà, se tutte o in parte lottizzate;
3. planimetria in scala 1:10.000 nella quale sia delineata l'area da lottizzare;
4. piano quotato del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M.;
5. planimetria esauriente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e dimensioni del lotto, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intende lasciare accessibili al pubblico transito da quelli che saranno muniti di chiusure con cancello, nonchè le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati la superficie, il volume si intende edificare, il progetto di copertura e l'indice di fabbricabilità (1) in ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo, come strade, giardini, alloggiamenti per automezzi, che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo, nonchè il rapporto percentuale tra questa area e la superficie totale oggetto delle richieste di autorizzazione a lottizzare.
6. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;
7. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
8. schemi planivolumetrici in scala 1:200, qualora siano previsti particolari tipi edilizi;
9. plastico della lottizzazione in scala 1:500;
10. schema in scala 1:500 delle reti di acquedotto, fognatura ed illuminazione;
11. relazione tecnico-finanziaria, dalla quale risultino gli impegni che i proprietari intendono assumersi ai sensi dell'art. 31 ed i criteri seguiti nella progettazione, anche per quanto riguarda gli spazi pubblici da destinare proporzionalmente alla densità edilizia, per parcheggi, e servizi sociali e pubblici.
12. in tutti i progetti presentati le alberature e le specie pregiate esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.

Gli adempimenti previsti dalla convenzione relativa ad un progetto di lottizzazione approvato, dovranno essere compiuti entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa, a pena di decadenza dell'autorizzazione. La convenzione dovrà essere debitamente trascritta presso la Conservatoria di Registri Immobiliari a cura e spese del lottizzante.

E' fatto obbligo al lottizzante stesso di inserire nei contratti di vendita dei lotti, una dichiarazione da parte del terzo acquirente, di piena conoscenza della convenzione di lottizzazione e di accettazione dei vincoli da essa derivanti in ordine allo "ius aedificandi" ed agli oneri di urbanizzazione.

ART. 27 - APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

La domanda ed il relativo progetto verranno sottoposti alla Commissione Edilizia ed eventualmente ad una Commissione di esperti in materia urbanistica che esprimeranno il proprio parere, in base al quale si procederà all'approvazione, previo nulla osta degli organi competenti dello Stato.

ART. 28 - CONVENZIONI

Il Comune stipula con i richiedenti apposita convenzione contenente le modalità di esecuzione del piano di lottizzazione, quando questo sia stato regolarmente approvato. La definitiva approvazione della convenzione è demandata al Consiglio Comunale.

In particolare, la convenzione, a cui dovranno essere allegati gli elaborati di progetto, dovrà contenere esplicito impegno ad eseguire a proprie spese strade di lottizzazione, fognatura, rete di distribuzione acqua potabile, energia elettrica, illuminazione ed alberature.

Nelle zone sprovviste o comunque non complete di strade di collegamento con la rete primaria, anche se non previste dal P.R.G., l'impegno dovrà riguardare anche la costruzione di dette strade e servizi relativi o il

versamento dell'importo corrispondente, a scomputo del contributo di miglioria (art. 30 legge 5.3.1963 n. 246) salvo successivo conguaglio. Dovranno essere anche indicate le modalità dell'eventuale cessione di tali opere al Comune.

Nella convenzione dovranno essere riportate le norme tecniche di esecuzione delle strade e degli impianti che saranno stabilite dalla Amministrazione Comunale attraverso il proprio ufficio Tecnico.

A garanzia della buona esecuzione e conservazione dell'opera di urbanizzazione, il proprietario, prima della stipulazione, dovrà provvedere al versamento di una cauzione la cui misura sarà fissata, caso per caso, dall'Amministrazione.

Tale cauzione sarà restituita dopo l'esito favorevole dei collaudi, da effettuarsi almeno un anno dopo il compimento delle opere, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante apposito verbale.

ART. 29 - STRADE PRIVATE

Le strade realizzate nel quadro dei programmi urbanistici di iniziativa privata potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, o rimanere private. In quest'ultimo caso la loro conservazione dovrà essere affidata al consorzio dei proprietari, da costituirsi secondo le norme di legge.

Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Le strade private che servono solo all'accesso di un determinato punto del territorio, o di una sola abitazione, dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici. Il loro imbocco sulla rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

ART. 30 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA

Nella esecuzione dei lavori edilizi è obbligatoria l'osservanza delle leggi vigenti in materia di edilizia antisismica.

ART. 31 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

I lavori che comportano strutture in cemento armato dovranno essere progettati e diretti esclusivamente da tecnici autorizzati a norma di legge; nella loro esecuzione dovranno essere osservate le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

ART. 32 - MATERIALE DA COSTRUZIONE

Ai fini dell'incentivazione all'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito regolamento, stabilire incentivi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE

ART 33 - ANTENNE

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche.

Per edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le parabole devono essere installate con una dimensione massima di cm. 80 di diametro e, sia per la parte concava che per la parte convessa, devono essere dipinte in colori simili a quelli delle coperture sulle quali sono inserite; gli impianti installati nelle zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 non devono essere visibili dalle strade pubbliche.

ART. 34 - TENDE

Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale similare, sostenuti da montanti orizzontali, e/o verticali, in legno, alluminio, ferro o altro metallo.

Le tende aggettanti su suolo pubblico dovranno essere arretrate di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici costruiti prima dell'anno 1942 ricadenti nelle zone agricole di particolare valore ambientale e degli edifici dei gruppi 1,2 e 4 è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti degli esercizi commerciali.

Nei casi previsti dal comma precedente, le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-luce ecc. Le tende potranno, pertanto, essere collocate esclusivamente all'interno del vano delimitato dal cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6 viene dato atto nella autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico.

ART. 35 - PERGOLATI

Struttura pertinenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5.

ART. 36 - CHIOSCHI

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregati, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

Strutturalmente devono essere amovibili, anche se stabilmente ancorati al suolo.

I chioschi possono essere collocati su suolo pubblico o privato a condizione che non siano di ostacolo alla circolazione, ai percorsi pedonali ed alla sicurezza.

La collocazione dei chioschi e le attività che vi si possono svolgere sono oggetto di uno specifico regolamento da approvarsi da parte dell'organo competente secondo l'organizzazione del Comune.

In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, avente accesso anche direttamente dall'esterno. Detto servizio deve essere regolarmente allacciato all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente regolamento.

Può essere autorizzata l'installazione di chioschi a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali già insediate purchè si tratti di strutture realizzate con materiale leggero e non stabilmente

infisse al suolo. L'autorizzazione può essere concessa per un periodo non superiore a 6 mesi nell'arco dell'anno; nel medesimo atto viene comunque indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione.

I chioschi di cui al comma precedente non devono avere dimensione superiore al 40% della superficie utile dell'attività turistico-commerciale preminente. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza fissato nella autorizzazione.

ART. 37 - CONDIZIONATORI D'ARIA

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo facciate interne o secondarie;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada o principali, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime; inoltre, nelle zone classificate A secondo il D.M. 1444/68, detto impianto dovrà essere obbligatoriamente collocato su logge o terrazze; nel caso di edifici appartenenti ai gruppi 1,2 e 4 è vietata in ogni caso l'installazione su facciate prospettanti la via pubblica.
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

ART. 38 - BALCONI E CORPI SPORGENTI SULLA PUBBLICA VIA

I corpi sporgenti sulla pubblica via, ivi compresi i balconi chiusi lateralmente sono ammessi purchè non facciano parte del piano terreno ed abbiano una distanza non inferiore a 3 metri dal più prossimo confine di altre proprietà.

Tali sporgenze, rispetto alla verticale della facciata fronte strada del fabbricato, non potranno superare le seguenti misure:

- fino alla quota di m. 4,30: nessuna sporgenza;
- oltre la quota di m. 4,30
 - a) nelle strade fino a 14 metri di larghezza: nessuna sporgenza;
 - b) nelle strade oltre i 14 metri di larghezza: fino a m. 1,50.

L'aggetto massimo sulla pubblica via consentito per i balconi scoperti nei piani superiori al piano terreno sarà di 1/10 della larghezza stradale.

Nei balconi aggettanti sulla pubblica via non potranno essere collocati servizi in genere. Nei balconi, comunque posizionati nel fabbricato, non potranno essere permanentemente installati apparecchi di cucina.

Sono consentiti anche ad altezza inferiore a 4 metri, oggetti ornamentali che non sporgano oltre cm. 12, rispetto agli allineamenti stradali.

ART. 39 - CHIOSTRINE

Nelle zone indicate con le lettere A e B del Regolamento Urbanistico è permessa la costruzione di chiostrine (nelle quali possono essere aperte finestre di scale, bagni, corridoi, disimpegni e ripostigli ma non di ambienti aventi altra destinazione), limitatamente all'adattamento di vecchi edifici.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera pari ad almeno 1/20 della somma delle superfici dei muri che la delimitano ed in ogni caso non inferiore a mq. 15, con il lato minimo di misura non inferiore a m. 3,00.

Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuare la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

ART. 40 - CHIOSTRINE A CONFINE DI PROPRIETA'

Le chiostrine da costruire sul confine di proprietà diverse dovranno rispettare le dimensioni minime stabilite dal precedente articolo e tener conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni di vicini, in relazione alle vie o distacchi su cui prospettano i loro lotti, allo scopo di non pregiudicarne in alcun modo la possibilità costruttiva.

A tale norma si può derogare quanto il proprietario che vuole costruire produca un atto regolarmente trascritto di costituzione a carico del fondo vicino di una servitù reale con cui venga assicurato l'effetto di cui al comma precedente.

ART. 41 - PAVIMENTO DEI CORTILI E DELLE CHIOSTRINE

Le chiostrine devono avere il pavimento a tenuta, raccordato con sguscio alle pareti e costruito in modo da permettere, con adeguata fognatura, il pronto scolo delle acque meteoriche ed evitare imbibizioni del sottosuolo. I cortili devono essere, lungo il perimetro degli edifici prospicienti, dotati di marciapiedi pavimentati come sopra detto, della larghezza non minore di m. 1, mentre la restante parte del cortile deve essere igienicamente e decorosamente sistemata ed in particolare, deve essere assicurato il pronto scolo delle acque.

ART. 42 - REQUISITI ESTETICI

Tutti i fabbricati e gli altri manufatti prospicienti le pubbliche vie o gli spazi pubblici o, comunque, esposti a pubblica vista, devono presentare decoroso aspetto architettonico, armonizzato con l'ambiente circostante.

ART. 43 – SALVAGUARDIA DEL VERDE

In tutto il territorio comunale i progetti edilizi dovranno essere redatti rispettando quanto previsto dal Regolamento del Verde approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 4.2.2003.

ART. 44 - RECINZIONI

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare che le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade o piazze pubbliche, siano opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente circostante, in conformità ad un progetto presentato nelle forme previste dalla legge.

ART. 45 - INTONACATURE E TINTEGGIATURE ESTERNE DEI FABBRICATI

Tutti gli elementi delle costruzioni, comprese le recinzioni, dovranno, nella parte prospiciente i pubblici spazi o in vista dei medesimi, essere regolarmente intonacati e tinteggiati, ad eccezione di quelli che non richiedono intonaco per il loro genere di costruzione.

Eseguendosi parziali modificazioni alla facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia. I muri a paramento a pietra viva dovranno essere costruiti in materiale scelto.

I muri intonacati dovranno essere colorati con tinte intonate all'ambiente. La Giunta Comunale, con apposito atto, disciplina l'uso dei colori nell'ambito del territorio comunale.

Il fronte e gli infissi di uno o più edifici formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere possibilmente restaurati, tinteggiati o stuccati contemporaneamente ed in modo uniforme.

Il Comune potrà, qualora lo ritenga opportuno per ragioni di decoro edilizio, ordinare il rinnovo o la riduzione ad uniformità delle intonacature, coloriture, stuccature e verniciature, di uno stesso edificio e degli edifici adiacenti.

In caso di inadempienza all'ordinanza comunale, sarà provveduto all'esecuzione d'ufficio, con spese a carico del proprietario.

ART. 46 - PITTURE E RILIEVI ORNAMENTALI NEI PROSPETTI DEI FABBRICATI

Sui fronti dei fabbricati o su altri muri esposti alla pubblica vista non potranno eseguirsi dipinti od apporre rilievi ornamentali di qualunque genere, né procedere al restauro di quelli esistenti, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà anche esigere un saggio sul fabbricato, sentito il parere degli enti competenti.

ART. 47 - RIFINITURE DEI PROSPETTI

Il Comune, quando il carattere dell'ambiente lo consigli, potrà prescrivere per i parametri degli edifici di nuova costruzione, l'impiego di marmi o di altre pietre naturali.

Le modanature di fasce, stipiti, pannelli ecc. dovranno essere sempre in rilievo e non simulate con pitture.

I prospetti laterali dei fabbricati, destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

ART. 48 - SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il Comune potrà far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per raccolta rifiuti ecc.;
- c) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti e capisaldi;
- d) orologi pubblici, semafori e loro accessori;
- e) mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione o comunque di qualsiasi altra linea relativa a pubblico servizio;
- f) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Il Comune potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

ART. 49 - PORTICI

I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla relativa pavimentazione, nel rispetto delle norme previste dal presente regolamento.

ART. 50 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni, raccordate alle fognature stradali, in conformità ai vigenti regolamenti.

I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Nel caso in cui si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

ART. 51 - APPOSIZIONE E MANTENIMENTO DEI NUMERI CIVICI E DELLE TABELLE TOPONOMASTICHE

Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali di abitazione sia di vani adibiti ad altro uso, dovrà essere infissa una targhetta con il numero civico, del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.

La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.

Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'autorizzazione, a spese del richiedente, ad apporre indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.

In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.

Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa, a cura dell'Amministrazione Comunale, una targa sulla quale ne sia indicato il nome.

ART. 52 - APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, apporre lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi l'immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.

ART. 53 - OBBLIGO DI ADOTTARE IN CASI SPECIALI LINEE ARCHITETTONICHE ANALOGHE A QUELLE DEGLI EDIFICI VICINI

Quanto particolari motivi estetici lo richiedano, il Comune, sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche intonate a quelle degli edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.

ART. 54 - ESECUZIONE DI OPERE IN FABBRICATI AVENTI CARATTERE ARTISTICO E STORICO

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste; inoltre, per modificare o asportare opere fisse di pitture, sculture o simili dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. SS.AA.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti.

CAPO IX - NORME RELATIVE ALL'INTERNO DEI FABBRICATI

ART. 55 – SCALE : FORMA E DISPOSIZIONE

Negli edifici ad uso abitazione la larghezza minima netta delle scale non potrà essere inferiore a m. 0,80; nel caso di scale condominiali, detta larghezza non dovrà essere inferiore a m. 1,20.

Nella costruzione delle scale dovranno essere osservate le norme di cui al D.M. 14.6.1989 n. 236 e le norme antincendio. In ogni caso, non è consentito l'accesso a unità immobiliari esclusivamente attraverso ascensori o altri mezzi meccanici.

Le scale che servono più di due piani, terreno compreso, dovranno essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno; inoltre, dovranno essere munite di solido parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00.

Le altre, potranno essere illuminate anche mediante apposito lucernario, purchè di superficie non minore a quella di $\frac{1}{4}$ del vano e munito di aperture sufficienti per la ventilazione diretta dall'esterno.

ART. 56 - COPERTURE PIANE ED A TETTO

Le coperture piane dovranno essere facilmente accessibili e munite di un solido parapetto costruito in materiale idoneo di altezza non inferiore a m. 1,00 per immobili fino a 5 piani e non inferiore a m. 1,20 per quelli di 6 o più piani.

La copertura delle terrazze dovrà essere ben impermeabilizzata, dotata di un sistema atto ad assicurare un sufficiente isolamento termico, ed avere una pendenza atta a convogliare le acque meteoriche negli appositi scarichi.

ART. 57 - ABBAINI E LUCERNARI

a) Abbaini

La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali.

Ai fini del comma precedente, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per la aerazione ed illuminazione di locali sottotetto destinati ad abitazione permanente nonché quelli realizzati per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie del locale sottotetto con riferimento al rapporto minimo di cui agli artt. 79 e 80. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente, al fine di consentire la ventilazione del sottotetto, è consentita la realizzazione per ogni unità immobiliare, di un abbaino avente la finestra di superficie non superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

b) Lucernari

Finestre sulle coperture dirette ad illuminare e ad aerare sottotetti abitati, non abitati o chiostrine e cavedi.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 10 punto 9 ultimo capoverso delle NN.TT.AA. del Regolamento Urbanistico, si considerano aperti verso lo spazio pubblico gli abbaini e lucernari che siano arretrati meno di 1 metro rispetto al filo della facciata prospiciente lo spazio pubblico suddetto.

ART. 58 - CUCINE

Ogni cucina deve essere dotata di acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm. 10. Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora motivate esigenze costruttive non consentano di realizzare la canna di aspirazione, potrà essere adottato un sistema alternativo riconosciuto idoneo.

Le pareti delle cucine devono essere rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza minima di m. 1,60 in corrispondenza delle zone attrezzate. I pavimenti devono essere impermeabili.

Sono ammesse cucine (cucinini) aventi dimensioni inferiori a mq. 9 purchè costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo; queste possono essere anche prive di illuminazione ed areazione diretta purchè munite di idoneo estrattore elettromeccanico. Inoltre, devono comunicare direttamente con i suddetti locali senza infisso e con una apertura minima di mq. 4., avere una dimensione minima di mq. 4 e larghezza minima di m. 1,30.

Sono inoltre ammesse zone cottura, di dimensioni inferiori a 4 mq, ricavate direttamente nel vano soggiorno, anche se sprovviste di diretta illuminazione, purchè comunichino con il locale principale senza infisso. In tal caso l'altezza del vano cottura non potrà essere inferiore a m. 2,40 e la superficie minima del vano soggiorno dovrà essere incrementata in misura corrispondente alla dimensione della zona cottura suddetta.

ART. 59 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni non possono avere dimensione inferiore a m. 1,20 X 1,20.

ART. 60- MURI DI SEPARAZIONE CON PARTI CONDOMINIALI

I muri di separazione tra le unità immobiliari, tra le stesse e le parti condominiali degli edifici non potranno avere spessore inferiore a cm. 20.

ART. 61 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale per servizi igienici, avente accesso dall'interno, con lato minore uguale o superiore a m. 1,20 e superficie minima di mq. 2,00 provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, wc .

Qualora non sia l'unico bagno all'interno dell'abitazione, il lavabo può essere posto nell'antibagno; in tal caso, la superficie del locale wc può essere ridotta fino a mq.1 con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90.

I servizi igienici delle case di abitazione devono essere dotati di disimpegno; fa eccezione il caso in cui il bagno costituisca accessorio del vano camera e non sia l'unico servizio igienico dell'abitazione.

Le pareti dei locali per servizi igienici devono essere rivestite con materiale impermeabile fino ad un'altezza minima di m. 1,50. In ogni caso le pareti dei servizi igienici non possono avere spessore inferiore a cm. 10.

I servizi igienici dei locali ad uso diverso dall'abitazione non devono costituire avancorpi e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

Gli scarichi devono essere costruiti in conformità alle norme vigenti ed in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni. E' consentito il ricorso a sistemi di scarico con pompe elettromeccaniche esclusivamente nel caso di bagni non costituenti l'unico servizio igienico dell'unità immobiliare.

ART. 62 - CANNE FUMARIE, IMPIANTI DI ASPIRAZIONE FORNI E CALDAIE

I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.

Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo. Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti.

Le cappe delle cucine devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, a sezione circolare di diametro non inferiore a cm.10, e distare da ogni travatura in legno o da tavolame non meno di cm. 20 per prevenire il pericolo di incendio.

E' vietato costruire canne fumario o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico né è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte. La loro sporgenza dalla copertura del fabbricato non deve essere inferiore ad 1 metro ed in ogni caso la fonte di emissione deve distare almeno 10 metri dalle facciate di altri edifici su cui si aprano finestre o luci.

Alle emissioni di gas e vapori provenienti da impianti termici nonché a quelle derivanti da impianti per attività produttive si applicano le normative specifiche vigenti.

ART. 63 - SCARICHI DI APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Ogni bocca di scarico di acquai, bagni ed altri apparecchi ed in genere di acque di rifiuto, deve essere fornita di sifone in modo da impedire moleste esalazioni; dovranno inoltre essere collegate a canne di ventilazione prolungate oltre la copertura.

ART. 64 - SPAZI PER STENDITOI

Lo spazio destinato a stenditoio di edifici o gruppi di edifici può essere in parte scoperto, purchè ben schermato in modo da impedire la vista di quanto esposto.

Nei corpi di fabbrica privi di stenditoi comuni, quelli a servizio dei singoli appartamenti devono avere una dimensione minima di mq. 4, essere schermati, ventilati ed illuminati direttamente dall'esterno.

CAPO X – IGIENE DEL SUOLO E DELL'ABITATO

ART. 65 – OBBLIGO DI EVITARE RISTAGNI D'ACQUA

La costruzione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in maniera da evitare la formazione di ristagni di acqua anche temporanei e da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni, a qualunque uso o destinazione essi siano adibiti.

ART. 66 – BONIFICA AREE FABBRICABILI

E' vietata la costruzione di edifici su terreni eccessivamente umidi e che abbiano servito nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno medesimo in perfette condizioni igieniche, in osservazione della normativa vigente in materia.

Per la bonifica delle aree già destinate a cimiteri, dovranno essere osservate le norme del regolamento di polizia mortuaria.

ART.67 – MURATURE

Le pareti esterne degli edifici dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costituzione tali da proteggere sufficientemente gli ambienti da agenti esterni.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere opportunamente isolato, in modo da risultare assolutamente asciutto.

ART. 68 - IMMISSIONE DEGLI SCARICHI PRIVATI NELLE FOGNE PUBBLICHE

E' fatto obbligo a i proprietari di immobili urbani di convogliare le acque usate provenienti dai fabbricati nelle pubbliche fogne.

Le relative condutture, fino al pozzetto di intercettazione posto in opera dal Comune su suolo pubblico, verranno eseguite e mantenute direttamente dal privato.

Il successivo allacciamento alla condotta stradale verrà eseguito a cura del Comune, a spese del proprietario dell'edificio.

Il ripristino del manto stradale, in conseguenza dei lavori eseguiti, è anch'esso effettuato a cura e a spese dell'interessato, in conformità a quanto disposto dall'articolo seguente.

In materia dovranno altresì essere osservate le disposizioni sancite dai vigenti regolamenti.

ART. 69 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione dall'Amministrazione Comunale e prestare un congruo deposito cauzionale, richiesto dalla stessa.

I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e dei manufatti alterati dal concessionario di tale autorizzazione dovranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario.

ART. 70 - SMALTIMENTO LIQUAMI

Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami. Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o in analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'ufficio comunale competente o dalla società che gestisce il servizio. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da una planimetria di zona con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno. Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla fognatura pubblica dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter agevolmente essere superati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena possibile.

Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate (con particolare riferimento all'uso e alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive dell'impianto primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico.

Nel caso di adozione di fosse settiche, fosse imhoff, fosse biologiche e pozzi assorbenti, gli impianti dovranno essere dimensionati secondo la normativa vigente riportando il tutto in un progetto che dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, del sistema di smaltimento, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione del pozzo artesianico.

CAPO XI NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 71 - FORMAZIONE DEL CANTIERE

Chiunque, per dare esecuzione ad un atto abilitativo in materia edilizia, debba occupare suolo pubblico ed ostacolare il pubblico transito, dovrà, prima di dare inizio alle opere, inoltrare domanda all'Amministrazione ed ottenere l'autorizzazione all'occupazione al suolo pubblico ed alla recinzione del cantiere.

La recinzione dovrà farsi con materiale adeguato e secondo le istruzioni che, al riguardo, saranno impartite dal competente ufficio comunale. Nell'autorizzazione ad eseguire tale recinzione dovrà essere identificato lo spazio pubblico da recingere e l'altezza della recinzione.

Le porte di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno ed essere munite di serratura per la chiusura durante le ore di sospensione del lavoro.

E' data facoltà al Comune di usare, senza recare danno od intralcio ai lavori, le recinzioni per il servizio delle pubbliche affissioni da esso esercitato, senza corrispondere per tale uso nessun compenso al proprietario.

Le recinzioni dovranno essere provviste ad ogni angolo, di lanterna o lampada elettrica a luce rossa, che dovrà rimanere accesa dal tramonto al levar del sole.

Dopo il compimento dei lavori il titolare del titolo abilitativo in materia edilizia dovrà provvedere alla sollecita rimozione della recinzione dei cantieri, dei ponti e di quanto altro sia di impedimento alla visibilità, restituendo libero da ogni ingombro e rimesso in pristino il suolo pubblico provvisoriamente occupato.

Al fine di assicurare la pubblica incolumità ed il libero transito, in caso di sospensione volontaria o coatta dei lavori, le armature e le recinzioni dovranno essere rimosse, salvo che la rimozione non crei pericolo od ostacolo maggiore.

Se il titolare della licenza non adempie alla rimozione delle armature, benché intimatagli, questa sarà effettuata mediante esecuzione forzata, a norma di legge.

Dovranno, comunque, essere osservate le norme di legge o regolamento vigenti, ivi comprese quelle che disciplinano le emissioni rumorose.

ART. 72 - PONTI DI SERVIZIO

Salvo in ogni caso la osservanza delle disposizioni di legge o di regolamento vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc. dovranno essere posti in opera secondo le migliori regole d'arte, al fine di garantire la incolumità dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla pubblica viabilità.

Quando non sia permessa la recinzione del cantiere, il ponte od i ponti di servizio, montati in luoghi di pubblico passaggio, non potranno avere impalcato ad una altezza minore di m. 2,50 dal suolo.

ART. 73 - DEMOLIZIONI E SCAVI

Nelle demolizioni è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere di demolizione, i materiali rimossi i quali, i quali dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

Durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone e alle cose, ed essere in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque movimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini.

Gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e frammenti, e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa.

Gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

Dovranno comunque essere osservate le norme di legge o di regolamento vigenti, in particolare le disposizioni relative alle emissioni rumorose.

ART. 74 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Le occupazioni di suolo pubblico o di uso pubblico e dello spazio sopra e sottostante gli attraversamenti dei marciapiedi, dovranno di volta in volta essere preventivamente autorizzati dalla Amministrazione Comunale previo pagamento della apposita tassa.

La relativa concessione dovrà stabilire il periodo di tempo durante il quale è permessa l'occupazione nonché le norme e cautele da osservarsi da parte dell'interessato, affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene ed al decoro cittadino.

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti.

CAPO XII - CLASSIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI

ART. 75 – LOCALI ABITABILI ED AGIBILI - CLASSIFICAZIONE

Ai fini dell'applicazione del presente capo i locali si classificano in:

- a) locali abitabili ad uso civili abitazioni;
- b) locali od ambienti di lavoro;
- c) altri locali non compresi nei punti a) e b) (palestre, strutture sanitarie, scuole ecc)

ART. 76 - REQUISITI COMUNI

a) approvvigionamento idrico e riscaldamento

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili. Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente). In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima della attestazione di abitabilità.

Tutti i locali, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità, valutabile di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta.

b) requisiti di carattere acustico – protezione dal rumore

Nella progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso dovranno essere adeguatamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti relativamente ai rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nell'immobile, rumori provenienti da sorgenti esterne.

In particolare, le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando vengono colpite da pioggia o grandine, il potere fonoisolante dei pavimenti deve essere tale da contribuire, unitamente agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere acustico; le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico da sorgenti esterne.

In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.p.c.m. 5.12.1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e sue eventuali modificazioni o integrazioni.

I progetti per interventi edilizi che riguardano edifici destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, strutture di carattere sanitario, strutture socio-assistenziali (R.S.A. ecc.) devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della legge n. 447/95. In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n. 788 del 13.7.1999.

Nei casi indicati dal presente punto b), alla istanza di concessione o autorizzazione edilizia o alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti il rispetto di quanto sopra previsto.

ART. 77 - DIMENSIONE DEI LOCALI

I locali di cui al punto a) non possono avere superficie utile minima (al netto degli ingombri murari) inferiore a:

- mq. 9; nel caso di camere da letto detta superficie minima è prescritta per una persona, per due persone è di mq. 14.

Salva l'ipotesi della monostanza, ogni alloggio ad uso residenziale deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14.

Fatto salvo quanto previsto da norme di legge per speciali tipologie di immobili, ogni unità abitativa deve avere una superficie utile minima di mq. 45. Fanno eccezione, nel caso di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, le unità abitative realizzate nell'area normativa individuata con l'art. 15 dal vigente regolamento urbanistico che debbono avere una superficie utile minima di mq. 60.

I locali di cui ai punti b) e c) non possono avere in ogni caso dimensione inferiore a 9 mq. In particolare:

- gli uffici, studi professionali dovranno avere una superficie utile minima di mq.5 per addetto;
- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) dovranno avere una superficie minima di mq. 1,5 per utilizzatore di turno.

I locali accessori agli ambienti di cui al punto b) e c) devono avere le seguenti dimensioni minime:

- spogliatoi (quando previsti) mq. 1,2 di superficie minima, per addetto per turno, con lato minimo di m. 1,2 e s.u. minima di mq. 4;
- servizio igienico: la superficie in pianta del locale WC con lavabo deve essere di almeno mq. 2; nel caso in cui il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del locale WC può essere ridotta fino a mq. 1 con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90.
- Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere una superficie minima di mq. 1,5.

Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione, preparazione e confezionamento compresi i piccoli laboratori annessi ad esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste nell'allegato B.

I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali principali se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

ART. 78 - ALTEZZA DEI LOCALI

I locali di cui al punto a) devono avere altezza minima da pavimento a soffitto uguale o superiore a m. 2,70. Fanno eccezione i locali sottoportico (mezzanini destinati ad ufficio) che possono avere altezza uguale o superiore a m. 2,50.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,00.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che, fermo restando l'obbligo di rispettare tutti gli altri requisiti previsti dal presente regolamento, l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a m. 2,70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a m. 2.

I locali di cui al punto b), destinati ad attività produttiva o a negozi di vendita non possono avere altezza inferiore a m. 3,00, ad eccezione dei fondi adibiti a negozi di vendita in zone classificate A ai sensi del D.M. 1444/68 che non devono avere altezza inferiore a m. 2,70.

Tutti gli altri locali di categoria b) e c) non possono avere altezza inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti in pendenza, l'altezza minima prevista per i locali di cui al punto b) dovrà intendersi come media, con una minima non inferiore a m. 2,20

I bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni, magazzini non possono avere altezza inferiore a m. 2,40. Si applica la disposizione di cui al secondo comma del presente articolo.

L'altezza dei locali deve essere misurata al netto di eventuali controsoffitti.

ART. 79 - ILLUMINAZIONE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI

Locali di cui al punto a):

I locali di cui al punto a) devono usufruire di illuminazione naturale e diretta. Ciascun vano deve quindi essere dotato di almeno una finestra apertesi all'aria libera con una superficie illuminante pari ad almeno 1/8 della superficie utile del vano medesimo.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare, anche se vetrati; non sono altresì computabili le aperture al piano terreno arretrate più di 50 cm. dal filo della facciata.

Non sono soggetti all'applicazione della presente norma i locali accessori o di servizio.

Nella superficie aeroilluminante dei sottotetti abitabili potrà essere conteggiata nella misura massima del 50% la superficie dei lucernari o abbaini. Il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete.

Nel caso di chiusura di balconi con verande, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone e di quella del locale ad esso annesso.

Locali di cui ai punti b) e c):

I locali di cui ai punti b) e c) ,devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

Le superfici illuminanti non devono essere inferiori a:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, per i locali con superficie fino a 100 mq. ;
- b) 1/10 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 100 mq. e fino a 1000 mq. con un minimo di mq. 12,5
- c) 1/12 della superficie utile del locale per i locali con superficie oltre i 1000 mq. con un minimo di mq. 100.

Non sono soggetti all'applicazione delle presenti norme i locali accessori o di servizio.

Per il calcolo delle superfici illuminanti, si applicano i seguenti parametri:

- il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
- il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna.

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambienti di lavoro.

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato.

Per i locali destinati ad attività produttiva possono essere compresi nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm. 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per la loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, dette porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedano la permanenza di addetti (salva la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

ART. 80 - AEREAZIONE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI

L'areazione dei locali abitabili o agibili deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

- locali di cui al punto a):

Ciascun alloggio destinato ad abitazione deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (ottenuta mediante aperture ubicate su fronti inclinati non meno di 45 gradi l'uno rispetto all'altro).

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano, solo nel caso di interventi di ristrutturazione, qualora si tratti di alloggi monostanza o di unità abitative costituite da due vani esclusi i servizi e gli accessori (la cucina costituisce sempre un vano) che possono essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio, purchè sul fronte medesimo si aprano almeno due finestre (con l'esclusione delle finestre di servizi e locali accessori).

La superficie minima finestrata apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale.

Le verande poste sui balconi devono avere una superficie apribile che costituisca almeno un 1/8 della somma delle superfici del balcone e del locale ad esso annesso.

Non concorrono al rispetto di quanto previsto dal comma precedente i portoni o portoncini che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare.

Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali accessori e di servizio. In ogni caso, la fonte di emissione dell'impianto di ventilazione suddetto deve essere collocato in modo da non recare danno alle abitazioni circostanti.

- locali di cui ai punti b) e c):

Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile, misurata al netto dei telai delle finestre, deve corrispondere almeno a:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie utile del locale è superiore a mq. 1000.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie apribile fino a raggiungere il massimo del 50% della superficie apribile necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 100 di superficie utile, le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (ad es. istituti bancari) può essere fatto ricorso all'aerazione forzata. In tal caso il flusso di areazione deve essere distribuito in modo da evitare sacche di ristagno.

Nel caso di areazione forzata l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato. Lo sbocco dell'impianto di areazione forzata deve essere collocata in modo da non recare nocimento alle proprietà confinanti.

ART. 81 - REQUISITI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere autorizzati, **dopo obbligatorio e vincolante parere della competente A.S.L.**, requisiti minimi di altezza, illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.

Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

ART. 82 - REQUISITI SPECIFICI PER AMBIENTI DI LAVORO CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI

I locali destinati a scuole, palestre, strutture sanitarie devono rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro.

Gli studi medici e le altre strutture sanitarie non soggette ad autorizzazione ai sensi degli artt. 193 e 194 del T.U.L.L.SS. né alla L.R. n. 8/99, devono essere dotati dei seguenti locali minimi:

- 1) sala di attesa della superficie minima di mq.9;
- 2) sala visite della superficie minima di mq.9 con pareti lavabili e disinfettabili, per un'altezza non inferiore a m. 2, tinteggiate in colori chiari, dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario;
- 3) servizi igienici: dovrà essere previsto il servizio igienico per il personale sanitario dotato di antibagno con lavabo a comando non manuale e bagno con wc. Detto servizio igienico potrà coincidere con quello riservato ai pazienti qualora si tratti di struttura con unica sala visite; in caso diverso, dovranno essere previsti servizi igienici distinti.
- 4) I pavimenti di tutti gli ambienti dovranno essere realizzati in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

CAPO XIII – COSTRUZIONI RURALI

ART. 83 -LOCALI DI RICOVERO PER IL BESTIAME, MAGAZZINI, CONCIMAIA ED ANNESSI AGRICOLI

Gli ambienti rurali destinati al ricovero degli animali domestici, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere in comunicazione diretta con gli ambienti abitati.

Le scuderie e le stalle dovranno essere sufficientemente illuminate e ventilate, occorrendo anche per mezzo di camini di ventilazione.

I ricoveri per il bestiame dovranno presentare almeno i seguenti requisiti:

- il pavimento di materiale facilmente lavabile e provvisto dei necessari scoli, in conformità con le vigenti disposizioni di legge;
- le pareti ad intonaco civile;
- il soffitto costruito in modo da potersi facilmente pulire e gli abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate.

Inoltre, dovranno essere dotati di una concimaia a tenuta distanziata almeno 30 m. dalle case di abitazione e dai pozzi di acqua potabile e conforme alle vigenti disposizioni di legge.

Le aie, convenientemente pavimentate, i cortili e gli orti annessi alle case rurali, dovranno essere sistemati con scarichi per raccolta di acque, per evitare impaludamenti.

CAPO XIV- ABITABILITA' E AGIBILITA'

ART. 84 - ABITABILITA' O AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Una volta ultimati i lavori l'agibilità o la abitabilità è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie. L'attestazione avviene mediante deposito della dichiarazione presso il Comune secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

L'attestazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria indicata nel modello di cui sopra ed ha validità solo se completa e debitamente sottoscritta.

La abitabilità o la agibilità decorrono dalla data di deposito della attestazione; dalla medesima data decorrono i termini di cui all'articolo seguente.

ART. 85 - PROCEDURA ISTRUTTORIA PER LE ATTESTAZIONI DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

La procedura relativa alla verifica della completezza documentale e della coerenza sostanziale delle attestazioni di abitabilità/agibilità presentate sarà determinata con atto della Giunta Comunale, nel contemporaneo rispetto dei principi di semplificazione e snellezza dell'azione amministrativa

ART.86 - CONTROLLI

Entro 180 giorni dal deposito della attestazione, il Comune tramite l'A.S.L. effettua ispezioni a campione al fine di verificare l'esistenza dei requisiti di abitabilità o agibilità delle costruzioni.

Qualora alla attestazione di abitabilità sia allegato il preventivo parere della A.S.L., detta attestazione viene esclusa dall'elenco delle attestazioni sottoposte a sorteggio.

Nel caso in cui si riscontri la non conformità di quanto dichiarato dal professionista abilitato, si procederà a darne comunicazione all'autorità giudiziaria e al collegio o ordine di appartenenza; inoltre la agibilità o abitabilità decade di diritto.

Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nella attestazione di abitabilità.

CAPO XV - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 87 - SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati, quando la legge o altri regolamenti non prevedano sanzioni specifiche, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pari a Euro 516.

Unitamente alla sanzione, dovrà essere ingiunta l'esecuzione dei lavori necessari all'adeguamento o al ripristino; in caso di inottemperanza, si procederà d'ufficio a spese dei trasgressori

ART. 88 - NORME TRANSITORIE

Le norme del presente regolamento si applicano alle denunce di inizio attività ed alle istanze di concessione presentate dopo la sua entrata in vigore; la stessa norma si applica nel caso di istanze di varianti da definirsi essenziali ai sensi dell'art. 32 della L.R. 52/99.

Le norme relative alla composizione e formazione della Commissione Edilizia si applicano con decorrenza dalla data di scadenza del corrente mandato elettorale del Sindaco.

ART. 89 - VERIFICHE PERIODICHE

Le disposizioni del presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali in relazione alle sopravvenute norme di legge di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

I responsabili degli uffici Edilizia ed Urbanistica del Comune, gli Ordini e Collegi professionali e le Associazioni di categoria segnaleranno al Sindaco i problemi giuridici e tecnici inerenti l'applicazione del presente Regolamento di norma entro il 30 giugno ed il 30 dicembre di ogni anno.

ALLEGATO A

INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO

1. LOCALI CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Refettori aziendali .

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, si fa riferimento all' allegato B del presente regolamento.

I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno m .2.

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per il riscaldamento delle vivande, questo dovrà essere dotato di idonee attrezzature e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

Ambulatori e sala medicazione aziendale

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti ed devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno m .2.

L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 303/56 detti locali vengono così classificati:

= sotterraneo - quando il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura del locale risulta sotto o al pari del piano di campagna;

= semisotterraneo - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è compresa tra m 1,20 e l'altezza del locale;

= equiparabile a locale fuori terra - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a m 1,2 oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno cinque metri misurati perpendicolarmente alla parete stessa.

Si definisce piano di campagna la superficie riconducibile o associata all'orizzontale che rappresenta il terreno ad una quota determinata.

In caso di terreni in pendenza, il piano di campagna viene riferito alla superficie corrispondente alla quota media aritmetica degli interramenti su ogni parte del locale.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei.

Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

Parametri igienico dimensionali dei locali

a) Per i locali sotterranei o semisotterranei può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

a.1) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;

a.2) attività lavorativa non ricompresa tra quelle di cui all'art. 33 del D.P.R. 303/56 e/o comunque comportante l'utilizzo di sostanze nocive;

a.3) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:

a.3).1. un piano sottostante cantinato;

a.3).2. un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;

a.3).3. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

a.4) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:

a.4).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;

a.4).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

a.5) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;

a.6) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

b) Nei locali equiparabili a quelli fuori terra può essere svolta qualunque attività lavorativa se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

b.1) altezza, illuminazione ed areazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali di lavoro fuori terra di pari categoria;

b.2) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:

b.2).1 piano sottostante cantinato;

b.2).2. vespaio ventilato di altezza inferiore a 50 cm., o mediante idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

b.3) porzione dei muri perimetrali contro terra resa libera dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:

b.3).1. realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;

b.3).2. impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

b.4) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;

b.5) realizzazione di almeno una uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.

Locali di ricovero

Nel caso di attività lavorative comportanti rischio di esposizione al piombo o all'amianto, devono essere predisposte aree speciali che consentano di sostarvi senza il rischio di contaminazione (D.Lgs. 277/91)

Analoghi locali di ricovero è opportuno che vengano previsti negli ambienti di lavoro ove sono manipolati altri prodotti nocivi, tossici, cancerogeni o mutageni (D.Lgs 626/94).

ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO

Porte, vie e uscite di emergenza.

Le porte dei locali di lavoro, le vie e le uscite di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Scale e parapetti.

I parapetti e le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

Fermo restando quanto sopra, sono ammesse le scale a chiocciola esclusivamente per accedere a locali accessori, non utilizzati come depositi funzionali all'attività e che non comportano presenza di personale.

Le scale a chiocciola devono inoltre garantire una pedata superiore a cm 30 nella linea di passo.

Dotazione dei servizi igienico assistenziali.

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:

= wc, preferibilmente distinti per sesso;

= lavandini

Nei casi in cui risultano necessari, sulla base della normativa vigente, devono essere presenti:

= docce, distinte per sesso;

= spogliatoi, distinti per sesso;

= ambulatorio / camera di medicazione;

= refettorio;

= locale di riposo.

E' opportuno che il numero dei servizi igienico assistenziali rispetti le seguenti indicazioni:

= wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;

= lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;

= docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

Il numero di docce dovrà essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano.

DEROGHE

Previo parere della competente A.S.L., potranno essere autorizzati requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti, nelle nuove edificazioni, per particolari esigenze tecniche documentate(1).

In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

Nei locali aperti al pubblico e destinati a esposizione e vendita, su parere della competente A.S.L, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.

(1) Cassazione sez.3 16/11/84 n° 9964

ALLEGATO B

1. Requisiti igienico sanitari

1.1 Requisiti comuni a tutti gli esercizi

Gli esercizi di cui di produzione, preparazione e confezionamento, compresi i piccoli laboratori annessi agli esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono rispettare i seguenti requisiti generali:

1.1. Tutti i locali destinati ad attività lavorativa devono rispettare i requisiti previsti dal presente regolamento.

2. Le pareti dei locali destinati a lavorazione e dei servizi igienici devono essere realizzati in materiale lavabile e disinfettabile fino ad una altezza non inferiore a m. 2.

Le pareti dei locali destinati a deposito debbono essere realizzate in materiale lavabile e disinfettabile per una altezza non inferiore a quella utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.

3. pavimenti di tutti i locali devono essere realizzati in materia lavabile e disinfettabile.

I pavimenti dei locali di preparazione e deposito devono essere dotati di sistemi di raccolta delle acque di lavaggio raccordabili a fognatura o altri sistemi di scarico regolarmente autorizzati.

4. Tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici (locali destinati ad accogliere wc o turca), in rapporto al numero dei dipendenti, ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica avente apertura verso l'esodo.

La superficie minima complessiva del locale wc e del locale antibagno deve essere pari a mq. 2.

Tutte i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente.

5. In tutti i locali devono essere garantiti idonei sistemi di ventilazione naturale e/o meccanica.

6. Tutti i punti di cottura che determinino emissione di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in canne fumarie aventi sbocco ad almeno m. 1.50 sopra il colmo del tetto degli edifici circostanti nel raggio di m. 10. Per le attività produttive di piccola entità, con l'esclusione di Ristoranti, Friggitorie, Panifici e Pasticcerie, qualora documentate esigenze funzionali non permettano di realizzare la canna di aspirazione, potrà essere adottato sistema alternativo riconosciuto idoneo dagli uffici competenti.

7. Gli esercizi devono essere dotati di acqua potabile proveniente da acquedotto pubblico.

Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile e dovrà essere effettuata, a cura del titolare, analisi trimestrale dell'acqua utilizzata, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso di lavorazioni stagionali, è sufficiente un'analisi effettuata nel periodo immediatamente precedente all'avvio della lavorazione e successivi controlli trimestrali ove la lavorazione prosegua oltre i tre mesi.

8. Per i locali adibiti ad attività agrituristiche si attuano, in deroga, le normative previste dalle leggi e dalle altre disposizioni di settore.

1.2 Fermo restando quanto previsto dalla L. 287/91 ed in particolare la classificazione di cui all'art. 5, si indicano di seguito i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali si svolgono le attività elencate nei successivi paragrafi.

1.3 Requisiti igienico sanitari per i locali in cui si svolge attività di ristorazione:
(ristoranti, mense per collettività, trattorie, osterie, pizzerie, preparazioni di primi piatti)

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. almeno un vano o zona dispensa per la conservazione degli alimenti e delle bevande;

c. un locale preparazione dotato dei seguenti reparti:

- preparazione verdure;
- preparazione carni;
- preparazione altri alimenti;
- cottura;
- lavaggio: attrezzatura con lavelli e lavastoviglie di dimensioni adeguate alla attività dell'esercizio.

I reparti di cui sopra possono essere collocati in locali distinti e tra loro raccordati ovvero in settori o zone ben distinte e separate di uno stesso locale, ad eccezione della preparazione dei primi piatti per la quale non necessita l'individuazione dei reparti sopra menzionati.

d. una superficie minima complessiva dei servizi cucina *o locale preparazione* così determinata:

- mq. 10 per i locali dove avviene esclusivamente la preparazione dei primi piatti.
- mq. 15 fino a 30 posti tavola;
- da mq. 15 a mq. 20 posti tavola 50
- da mq. 20 a mq. 30 posti tavola 80
- da mq. 30 a mq. 40 posti tavola 120
- mq. 0.50 di superficie aggiunta per 3 posti tavola oltre i 120 posti tavola

e. *un vano spogliatoio per il personale, l'accesso a tale locale non può avvenire attraverso il locale preparazione.*

f. una o più sale da pranzo in cui la distribuzione dei tavoli e delle sedie sia tale da consentire al consumatore una comoda assunzione dei cibi ed al personale una agevole attuazione del servizio. La superficie complessiva destinata alla somministrazione non deve essere inferiore a mq. 1,00 per ciascun posto tavola.

g. servizi igienici a disposizione degli avventori, accessibili dall'interno, non direttamente comunicanti con i locali adibiti a lavorazione, somministrazione e deposito di alimenti, facilmente individuabili con apposite indicazioni aventi le caratteristiche di cui al paragrafo 1.1. punto 5.

Il numero dei servizi igienici per gli avventori dovrà essere rapportato alla capacità ricettiva dell'esercizio (numero posti tavola) secondo lo schema seguente:

- Fino a 30 posti tavola: un lavandino, un gabinetto;
- Fino a 50 posti tavola: servizio per donne, un lavandino, un gabinetto; servizio per uomini, un lavandino, un gabinetto.
- Fino a 100 posti tavola: servizio per donne, due lavandini, due gabinetti; servizio per uomini, due lavandini, due gabinetti.
- Fino a 150 posti tavola: servizio per donne, tre lavandini, tre gabinetti; servizio per uomini, tre lavandini, tre gabinetti.

h. Un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato, per la detenzione di sostanze non destinate alla alimentazione.

1.4 Requisiti igienico sanitari per la produzione di pasti da somministrare a distanza in collettività :

a. Requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. Conservazione materie prime:

b.1. depositi non refrigerati n. pasti = Metri cubi x 100 : 4

b.2. celle frigorifero $n. \text{ pasti} = \text{Metri cubi} \times 100 : 2$

c. Preparazione piatti freddi e preparazione con cottura: c.1
superficie per linea di attività $1 \text{ mq.} = 10 \text{ pasti.}$

d. Area di confezionamento

d.1 superficie per linea di attività $1 \text{ mq.} = 50 \text{ pasti.}$

(non prevista per la tipologia di mensa aziendale)

I parametri relativi alle aree per personale e per conservazione sono riferiti a turno di lavoro.

1.5 Requisiti igienico sanitari per attività artigianali di preparazione per asporto:

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. requisiti di cui alle lettere b.e.h. del paragrafo 1.3.

c. *cucina o locale di preparazione* di superficie non inferiore a mq. 10.

1.6 Requisiti igienico sanitari per attività di bar :

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. un laboratorio o una zona di preparazione non inferiore a mq. 6 , se prevista;

c. un laboratorio o una zona di preparazione non inferiore a mq. 2 , se prevista all'interno degli stabilimenti balneari;

d. un locale o zona deposito.

e. un servizio igienico a disposizione degli avventori; per le attività inserite negli stabilimenti balneari il servizio igienico ad uso dei clienti può coincidere con i servizi igienici al pubblico dello stabilimento.

f. un vano spogliatoio per il personale addetto.

Quando all'esercizio di bar è annessa la preparazione di gelati dovranno essere presenti i seguenti requisiti:

a. un locale esclusivamente destinato alla produzione di gelato di superficie non inferiore a mq. 10.

b. un locale deposito per la conservazione, con spazi separati, di materie prime e prodotti finiti, dotato di attrezzature idonee.

1.7 Requisiti igienico sanitari per la produzione di pasticceria dolce e salata :

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

b. un locale esclusivamente destinato alla produzione di pasticceria, di superficie non inferiore a mq. 10.

c. un locale deposito per la conservazione, con spazi separati, di materie prime e prodotti finiti, dotato di attrezzature idonee.

d. un vano spogliatoio per il personale, dotato di armadietti individuali lavabili a due scomparti;

e. un locale o spazio separato ed appositamente attrezzato, per la detenzione di sostanze non destinate all'alimentazione.

1.8 Requisiti igienico sanitari per la vendita di generi alimentari, escluse macellerie e pescherie

a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,

- b. locale destinato alla vendita;
- c. un vano, in rapporto diretto con il locale di vendita, munito di lavabo con comando a pedale o elettrico, dotato di acqua potabile;
- d. nel caso di esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 400 questi devono essere dotati di servizi igienici a disposizione del pubblico divisi per sesso.

Per quanto riguarda centri di grande distribuzione alimentare al dettaglio devono essere rispettati i requisiti previsti per le singole attività.

1.9 Requisiti igienico sanitari per laboratorio di produzione di specialità gastronomiche (rosticceria, gastronomia, ecc.) :

- a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- b. requisiti previsti ai punti b. e. h. del paragrafo 1.3.
- c. locale cucina o locale preparazione comunicante con il negozio, con superficie minima di mq.15

1.10 Requisiti igienico sanitari per la vendita delle carni di cui alla normativa vigente:

- a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- b. pavimenti ben connessi con i rivestimenti delle pareti con angoli e spigoli arrotondati.
- c. pareti realizzate in materiale lavabile e disinfettabile fino a 30 cm. al di sopra di scaffalature e/o uncinato.
- d. un locale o spazio appositamente destinato al disosso ed al sezionamento delle carni: tale spazio deve essere separato dall'area di vendita al pubblico.
- e. lavello con erogazione a pedale o elettrica provvisto di acqua calda e fredda idonea al consumo umano.

1.11 Requisiti igienico sanitari per la vendita dei prodotti della pesca freschi o congelati/surgelati

- a. requisiti comuni previsti al paragrafo 1.1,
- b. convogliate in appositi pozzetti grigliati e sifonati le acque di lavaggio dei pavimenti ;
- c. fatto salvo quanto previsto dalle specifiche normative vigenti

1.12 Chioschi (strutture inamovibili installate in posto fisso) destinate alla preparazione e vendita di prodotti alimentari

- a. requisiti strutturali previsti dalla normativa specifica vigente;
- b. tutti gli esercizi devono possedere uno o più servizi igienici (locali destinati ad accogliere wc o turca), in rapporto al numero dei dipendenti, ad esclusivo uso del personale, separati dai locali di lavoro da un locale antibagno, dotato di lavabo con comando a pedale o elettrico per l'erogazione dell'acqua, di erogatore di sapone liquido o in polvere, di asciugamani a perdere o ad emissione di aria, con porta dotata di chiusura automatica.
La superficie minima complessiva del locale wc e del locale antibagno deve essere pari a mq. 2.
Qualora si tratti di attività inserite in aree destinate a mercato, potranno essere utilizzati servizi igienici prefabbricati del tipo auto-pulente, per più attività nella stessa area pubblica. Tali locali devono avere la porta con chiusura automatica e fissabile con serratura di sicurezza ed il lavabo e lo sciacquone con erogatore di acqua corrente azionabile automaticamente o a pedale; nel loro interno vi devono essere il distributore di sapone liquido e in polvere e gli asciugamani non riutilizzabili dopo l'uso.
- c. Tutte i servizi igienici dovranno essere collegati a rete fognaria pubblica o altri sistemi di smaltimento previsti dalla normativa vigente.

1.13 Chioschi (strutture inamovibili installate in posto fisso) destinate alla sola vendita di prodotti alimentari

I chioschi destinati alla sola vendita dei prodotti alimentari, come disciplinati dalla normativa specifica vigente, dovranno sottostare a quanto previsto alle lettere a e c del punto 1.12

2. Circoli

Gli spazi dei circoli privati e degli enti collettivi assistenziali, così come definiti dall'art. 86 del T.U.L.P.S. 773/1931, qualora effettuino la preparazione e/o somministrazione di alimenti e bevande ai propri soci sono soggetti alle disposizioni previste nel presente regolamento, relativamente al tipo di autorizzazione sanitaria corrispondente.

3. Depositi all'ingrosso

3.1 Requisiti dei locali

I locali destinati a deposito all'ingrosso, oltre a rispondere a quanto specificatamente previsto dalle normative vigenti devono possedere i seguenti requisiti, oltre quelli comuni previsti dal presente regolamento:

- essere asciutti e ben ventilati; l'aerazione deve essere garantita per mezzo di aperture finestrate o con impianti di aerazione forzata;
- nel caso di magazzini per alimenti deperibili, deve essere disponibile un lavabo con comando a pedale o elettrico con acqua calda e fredda.

Per l'attività in oggetto non possono essere utilizzati locali adibiti ad abitazione civile, né strutture con destinazione urbanistica in contrasto con l'attività di deposito sostanze alimentari.

L'autorità sanitaria, previo parere dei servizi USL, in relazione alle caratteristiche dei prodotti in deposito, può prescrivere pozzetti sifonati per consentire le operazioni di lavaggio.

3.2 Depositi all'ingrosso di carni, prodotti ittici, prodotti a base di carne.

Relativamente a depositi all'ingrosso di carni, prodotti ittici, prodotti a base di carne si applicano inoltre le disposizioni della normativa comunitaria.

4. DEROGHE

4.1. Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere autorizzati, previo parere della competente A.S.L., requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti, laddove si tratti di interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.

Per quanto sopra non potranno essere accolti parametri inferiori al 50% della superficie illuminante e aerante prevista nell'allegato A, purché vengano integrati con l'installazione di idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.

Tali interventi non devono comportare la demolizione e ricostruzione del fabbricato; inoltre deve essere dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, di raggiungere i requisiti minimi previsti.

Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

Previo parere della competente A.S.L., potranno essere altresì autorizzati requisiti minimi di illuminazione o aerazione inferiori a quelli previsti dagli articoli precedenti, nelle nuove edificazioni, per particolari documentate esigenze connesse alle tecniche di lavorazione e commerciali.

4.2. Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora venga dimostrata, tramite specifica relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i servizi igienici per gli avventori con accesso dall'interno, per caratteristiche storiche, architettoniche o strutturali degli edifici, previo parere della competente A.S.L., potranno essere autorizzati, con accesso dall'esterno.

4.3 Il locale spogliatoio all'interno delle attività di bar potrà avere superficie inferiore a 4 mq, e 1,20 mq. per addetto, in deroga a quanto previsto nell'allegato A .