REGOLAMENTO EDILIZIO

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO

(a cura del Settore 5° - Edilizia Privata)

Il Dirigente Settore 5°
dott. Luciano Vedorin
urbanista

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	N. 63 IN DATA 10 APRILE 2007
APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	N. 78 IN DATA 21 MAGGIO 2007
PRESA D'ATTO CON DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE	N. 277 IN DATA 25 MAGGIO 2007
EFFICACE DAL	28 GIUGNO 2007

INDICE

TITOLO I **PRINCIPI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Art. 1 Oggetto 5
Art. 2 Principi 5
Art. 3 Competenze e responsabilità 5
Art. 4 Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G. 6
Art. 5 Aggiornamento – Osservatorio 6

TITOLO II **AMBIENTE URBANO E QUALITA' DELL'ABITATO**

Art. 6 Ambiente urbano 7
Art. 7 Decoro degli spazi ..... .
Art. 8 Decoro degli edifici 7
Art. 9 Allacciamento degli edifici ai servizi di rete 8
Art. 10 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico. 8
Art. 11 Illuminazione sotterranei 9
Art. 12 Recinzione delle aree private 9
Art. 13 Passi carrai – piazzole ecologiche..... 10
Art. 14 Marciapiedi, portici 10
Art. 15 Pompeiane, pergolati, gazebi e posti d'ombra..... 11
Art. 16 Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino 11
Art. 17 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi 12
Art. 18 Numero civico degli edifici 12
Art. 19 Codice ecografico esteso 12

TITOLO III **GLI EDIFICI**

Capo 1 **Norme generali sull'esecuzione dei lavori**

Art. 20 Tutela dell'inquinamento 14
Art. 21 Norme di buona costruzione 14
Art. 22 Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori 14
Art. 23 Esecuzione e controllo delle opere 15
Art. 24 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia 16

Capo 2 **Norme tecnologiche e del benessere ambientale**

Art. 25 Requisiti igienico – sanitari (RIS) e prescrizioni igienico-costruttive 17
Art. 26 Disponibilità di spazi minimi (RIS 1) 19
Art. 27 Qualità dell'aria (RIS 2) 23
Art. 28 Approvvigionamento di acqua per uso potabile (RIS 3) 24
Art. 29 Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali (RIS 4) 26
Art. 30 Smaltimento delle acque meteoriche (RIS 5) 26
Art. 31 Illuminazione diurna naturale diretta (RIS 6) 27
Art. 32 Temperatura dell'aria interna (RIS 7) 29
Art. 33 Temperatura superficiale (RIS 8) 29
Art. 34 Ventilazione (RIS 9) 30
Art. 35 Umidità relativa (RIS 10) 32
Art. 36 Isolamento acustico (RIS 11) 33
Art. 37 Assenza di emissione di sostanze nocive (RIS 12) 34

Capo 3 **Norme di sicurezza**

Art. 38 Sicurezza contro le cadute accidentali 36
Art. 39 Prevenzione degli incendi 37

Capo 4 **Caratteristiche edilizie**

Art. 40 Definizione di particolari elementi architettonici 38
Art. 41 Costruzioni accessorie 38
Art. 42 Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie agli edifici 39
Art. 43 Prescrizioni edilizie particolari 41
Art. 44 Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici 42

TITOLO IV **GLI INTERVENTI ED I PROVVEDIMENTI**

Capo 1 **Gli interventi**

Art. 45 Interventi di manutenzione ordinaria 45
Art. 46 Interventi di manutenzione straordinaria 45
Art. 47 Interventi di restauro 46
Art. 48 Interventi di risanamento conservativo 46
Art. 49 Interventi di ristrutturazione 46
Art. 50 Interventi di ristrutturazione urbanistica 47
Art. 51 Interventi di nuova costruzione 47
Art. 52 Interventi di edilizia sperimentale 47
Art. 53 Interventi diversi o per opere minori 48
Art. 54 Interventi relativi ad aree scoperte 48
Art. 55 Interventi di demolizione 48
Art. 56 Interventi non ultimati 48

Art. 57 Interventi per manufatti provvisori 48
Art. 58 Interventi urgenti 49
Art. 59 Interventi di variazione della destinazione d'uso 49
Art. 60 Varianti in corso d'opera / varianti minori 49
Art. 61 Varianti in corso d'opera / varianti a progetto approvato 49

Capo 2 **I provvedimenti**

Art. 62 Opere soggette a permesso di costruire 50
Art. 63 Onerosità del permesso di costruire e della D.I.A. 51
Art. 64 Opere soggette a D.I.A..... 51
Art. 65 Soppresso e riunito con art. 64
Art. 66 Opere non soggette a permesso di costruire o D.I.A... 52
Art. 67 Opere pubbliche da eseguirsi a cura di pubbliche amministrazioni 53
Art. 68 Soppresso e riunito con art. 67

TITOLO V **LE PROCEDURE**

Art. 69 Domande di permesso di costruire..... 54
Art. 70 Norme per la presentazione dei progetti 54
Art. 71 Definizione dei termini del procedimento di permesso di costruire e D.I.A. 57
Art. 72 Validità del permesso di costruire 57
Art. 73 Volturazione del permesso di costruire 57
Art. 74 Richiesta di pareri 58
Art. 75 Progetto preventivo 58
Art. 76 Agibilità 58
Art. 77 Certificato di destinazione urbanistica 59
Art. 78 Responsabile del procedimento 59
Art. 79 Conferenza dei servizi 60

TITOLO VI **GLI ORGANI**

Art. 80 Commissione edilizia 61
Art. 81 Commissione edilizia e istruttoria amministrativa 61
Art. 82 Composizione della Commissione edilizia 61
Art. 83 Parere obbligatorio della Commissione edilizia 61
Art. 84 Durata in carica della Commissione edilizia e funzionamento 62

ALLEGATI

Indirizzi per la tutela della salute dai rischi di inquinamento
da onde elettromagnetiche 63

TITOLO I
Principi ed efficacia del Regolamento Edilizio

Art. 1 - Oggetto

1.In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, con il presente Regolamento il Comune di Jesolo disciplina le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo e nel sottosuolo, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.

Art. 2 - Principi

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, e di realizzare un ambiente urbano di pregio, tanto sotto il profilo urbanistico edilizio quanto sotto il profilo igienico-sanitario.

2. Le norme del presente Regolamento definiscono anche le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi verdi, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, e di conseguenza della vita, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati, per la collettività.

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

Art. 3 - Competenze e responsabilità

1. Nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di Jesolo ritiene essenziale il contributo ed assicura la collaborazione delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione il Comune di Jesolo si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione agli effetti di cui al primo comma, l'Amministrazione comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia, ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

2. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal D.P.R. n. 380/2001 e dal D.lgs. n. 301/2002, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare, il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.

3. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 4 - Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.

1. In osservanza alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.

2. In caso di interventi complessi, mediante permesso di costruire convenzionato, ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono sulle norme di cui al Titolo II e III del presente Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Aggiornamento – Osservatorio

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

2. Con il compito di affiancare l'Amministrazione Comunale nelle attività di aggiornamento e di interpretazione di cui al comma precedente viene istituito l'Osservatorio Edilizio Cittadino, nominato dal Sindaco per un periodo di tre anni, composto dal Dirigente del Dipartimento di Urbanistica, da un esperto di legislazione urbanistica e da un esperto di Ingegneria ed Architettura.

3. Entro il 30 giugno di ogni anno l'Osservatorio presenta al Sindaco un rapporto relativo allo stato di attuazione degli indirizzi di politica edilizia ed urbanistica, ai problemi emersi nell'applicazione delle determinazioni comunali, alle proposte per il miglioramento degli esistenti atti di pianificazione e normazione.

4. Allo scopo di favorire la chiara ed uniforme applicazione del Regolamento Edilizio, l'Osservatorio cura tra l'altro la raccolta sistematica delle circolari emanate dagli organi comunali nelle corrispondenti materie.

5. I responsabili degli uffici comunali, la Commissione Edilizia, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, segnalano all'Osservatorio i problemi giuridici e tecnici di carattere generale inerenti l'urbanistica e l'edilizia.

TITOLO II
Ambiente urbano e qualità dell'abitato

Art. 6 - Ambiente urbano

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, sono rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune di Jesolo favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi.

Art. 7 - Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove previsto opportunamente arredati a verde.

2. A tale riguardo il Comune, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e/o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. Nelle situazioni che lo richiedono, e specificatamente in tutte quelle zone ove sia da scongiurare un violento contrasto tra verde pubblico e privato, il Comune ha la facoltà di imporre le specie arboree ed arbustive da impiegare nella sistemazione delle aree verdi.

4. Il Comune, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

5. Il Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e i materiali ammessi per la realizzazione di tali opere, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

6. Le aree scoperte non coltivate all'interno dei centri abitati e lungo il litorale per una fascia di territorio limitata a nord dalle vie Roma Dx, Luther King, via Corer - II ramo, via Corer, via Miozzo, devono essere tenute sempre convenientemente sfalciate e sgombre da qualsiasi materiale; i proprietari o chiunque ne abbia la disponibilità per legge, dovranno provvedere a recintarle convenientemente mediante rete metallica e pali semplicemente infissi al suolo.

Art. 8 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Nelle zone agricole, ed in genere al di fuori dei centri abitati, l'edificazione delle residenze e degli annessi rustici deve avvenire in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, e l'allestimento delle aree esterne dovrà essere conforme alle indicazioni descritte nei Sussidi Operativi.

2. A tale riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento. E' altresì vietata la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, anche se privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere e di tendoni nonché la posa di aerostati, imbarcazioni, vetture, autobus, roulottes e similari quando non utilizzati come mezzi di trasporto (non in regola con le vigenti norme sulla circolazione). Questa disposizione non si applica nel caso di fiere campionarie, manifestazioni e/o apprestamenti stagionali che comportino occupazione temporanea del suolo.

3. Per tutte quelle zone ove l'allestimento delle aree esterne, e in particolare quelle a verde, debba essere conforme ad un piano comune di intervento, ovvero si ravvisi la necessità di considerare in via preventiva l'armonizzarsi di dette opere con il contesto ambientale, il Comune può chiedere che venga redatto un progetto delle opere esterne con indicate chiaramente le specie vegetali da impiegare, verificando la loro rispondenza alle indicazioni descritte nei Sussidi Operativi.

4. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Art. 9 - Allacciamento degli edifici ai servizi di rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina. Le reti e le infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra, devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi. I proprietari sono tenuti a consentire, ove necessiti, l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nell'ambiente urbano, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

2. Per le installazioni delle antenne realizzate in conformità ai disposti del presente regolamento non necessitano permessi di costruzione e/o denunce di inizio di attività. In caso di difformità sarà applicata la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla legislazione vigente per interventi eseguiti in assenza o difformità alla denuncia di inizio di attività.

Art. 10 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;

b) oltre i 3 ml. di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a cm. 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1.50;

c) oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di ml. 1.50;

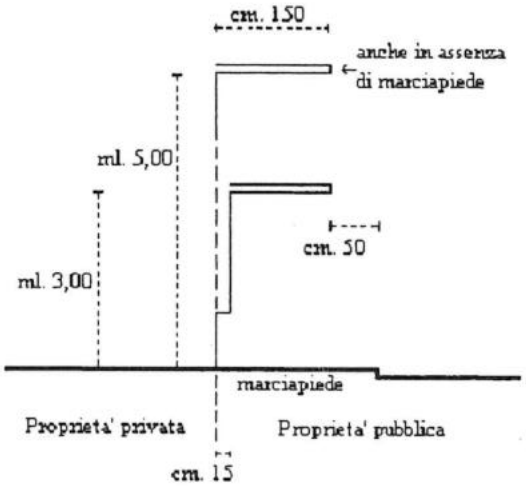
d) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a m. 10 è vietato ogni aggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).

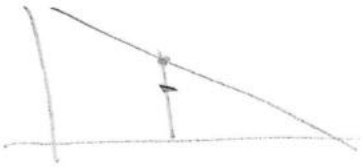
2. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, osservando in ogni caso le prescrizioni dell'art. 11 del codice della strada;

b) i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno ad una altezza inferiore a ml. 5.00, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede e ad un'altezza inferiore a ml. 3.00, ove sia provvista di marciapiede.

SPORTI SUL SUOLO PUBBLICO





Art. 11 - Illuminazione sotterranei

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

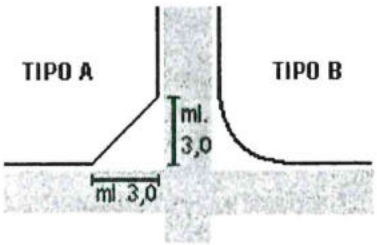
Art. 12 - Recinzione delle aree private

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc..., e non superare l'altezza di ml. 1,20 se costituite da muro pieno e di ml. 1,50 se costituite da muratura e rete metallica (o ringhiera metallica); in quest'ultimo caso l'altezza del muretto non potrà essere superiore ai cm. 50. L'altezza si intende misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e del piano campagna, per i confini interni. In caso di presenza di marciapiede pubblico l'altezza delle recinzioni si intende misurata dalla quota del marciapiede.

Il Comune, in sede di approvazione di piani urbanistici attuativi, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; possono comunque essere autorizzate delle soluzioni tipologiche e formali particolari, che meglio si inseriscono nel tessuto urbano.
Diverse altezze saranno ammesse in corrispondenza di accessi e pilastri di sostegno, sentita la Commissione Edilizia.

b. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a). E' consentita tuttavia, una maggiore altezza fino ad un massimo di ml 3,00 ed in particolari casi, anche l'uso delle recinzioni prefabbricate a lastra chiusa.
c. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, seguendo comunque i criteri stabiliti dai Sussidi Operativi.
d. Devono essere rispettate tutte le distanze di cui all'art. 26, commi 4, 6, 7, 8, e art. 28, comma 4, del D.P.R. 16.12.1995, n.° 495. (VEDI APPENDICE)
e. All'interno del centro abitato, in prossimità degli incroci, lungo le strade in assenza di marciapiedi, le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da consentire la corretta visuale per chi transita, prevedendo un arretramento di ml. 3.00 sui lati prospicienti la viabilità, secondo lo schema rappresentato.



Art. 13 - Passi carrai – piazzole ecologiche

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrai, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previsti per legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali appositi. Per i passi carrai si fa esplicito riferimento all'art. 22 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della Strada) e all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2. In caso di passi carrai posizionati su rampe (in corrispondenza di strade arginali, in rilevato, accessi a piani interrati, ecc..) la piazzola di sosta deve essere orizzontale e di dimensioni tali da consentire una corretta e completa visibilità dei due sensi di marcia dall'automezzo in uscita dalla proprietà privata e che si deve immettere nella viabilità ordinaria.

3. In particolare deve essere prevista la quota del passo carraio e/o accesso pedonale e/o della sommità della rampa d'accesso al piano interrato a +15 cm rispetto al livello del colmo stradale.

4. Negli edifici con tipologia edilizia a blocco o a torre è consentita la realizzazione di un unico passo carraio alle seguenti condizioni:
- dimensione massima di ml. 4.50 fino a 15 unità immobiliari;
- dimensione massima di ml. 6.00 oltre 15 unità immobiliari.

5. Per ogni accesso carraio e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.

6. Piazzole ecologiche: in caso di nuovi insediamenti, ristrutturazioni e/o nuove costruzioni di edifici nonché in piazze e nuova viabilità, devono essere previsti appositi spazi per il posizionamento dei contenitori dei rifiuti, delle campane, ecc. In allegato alla domanda di permesso a costruire o DIA deve essere prodotta planimetria particolareggiata in scala opportuna ed accompagnata da apposita dichiarazione del progettista circa la congruità degli spazi destinati a tale scopo, approvati dall'azienda dei servizi ambientali operante nel comune.

Art. 14 - Marciapiedi, portici

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.

2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.

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

4. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

5. Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

7. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei corpi illuminanti, nonché la fornitura di energia elettrica.

8. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

9. L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80; sono fatti salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti con misure diverse o di prescrizioni derivanti da P.R.G. o da piano attuativo.

10. I portici di uso pubblico non vengono computati nel calcolo della volumetria e della superficie coperta dell'edificio e non sono quindi soggetti al pagamento di oneri. E' peraltro vietato dotarli di tende, e/o apprestamenti che ne impediscano la libera fruizione, come in precedenza specificato.

11. L'Amministrazione individua quali sono i portici esistenti effettivamente da destinare a servitù pubblica e che rientrano nei disposti del presente articolo.

Art. 15 - Pompeiane, pergolati, gazebi e posti d'ombra

1. Nella realizzazione di attrezzature di supporto e di servizio quali gazebi, posti d'ombra, pergolati, e pompeiane, anche saldamente infissi al suolo, la distanza minima dai confini dovrà essere di almeno ml. 1,50 tra proprietà private, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate. Deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dalle strade e piazze principali. Distanze inferiori potranno essere autorizzate dall'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia. Dette attrezzature devono essere realizzate con materiali adeguati al contesto ambientale.

2. Le pompeiane ed i pergolati potranno essere coperti con piante rampicanti, con teli a onda, cannucciati in bambù o arelle. Sono vietate coperture di tipo fisso, con coppi o simili, e sono vietate grondaie o altre strutture di scolo delle acque meteoriche.

Art. 16 -Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino

1. I manufatti per il ricovero di attrezzi potranno essere collocati nei giardini annessi alle abitazioni e negli appezzamenti destinati ad orti. Dovranno essere realizzati in legno, avere copertura a due falde, avere una superficie massima coperta di mq. 8.00 e un'altezza massima al colmo di ml. 2.50.

2. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo, costituiti da materiale ligneo ben conservato, verniciato, e mantenere un aspetto decoroso; è vietato l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi (acqua, energia elettrica, fognatura, etc.).

3. Devono essere esclusivamente adibiti a ricovero di attrezzi da giardino e da orto.

4. Detti manufatti non costituiscono volume e superficie coperta, sono soggetti a D.I.A. e potranno essere installati in numero non superiore a due per ogni singola proprietà, in proporzione all'ampiezza della superficie a verde di pertinenza. In tal caso non potranno essere realizzati in adiacenza.

5. La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di almeno ml. 1,50, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate.

6. Deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5.00 dalle strade e piazze principali. Distanze inferiori potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 17 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b) segnaletica stradale o turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici o simili.

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

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

4. L'installazione di supporti o tabelloni per affissioni pubbliche è disciplinata da apposito regolamento; quella dei tabelloni per propaganda elettorale è regolata da Legge Speciale.

Art. 18 - Numero civico degli edifici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati a cura dell'Amministrazione comunale, utilizzando materiale resistente, secondo le forme tradizionalmente impiegate. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura dei proprietari. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate in conformità alle procedure in vigore. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

2. Gli amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre, nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Art. 19 - Codice ecografico esteso

1. L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

2. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione). L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario.

3. Ai sensi dell'articolo n. 43 del D.P.R. n. 223 del 30 maggio 1989 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente), i proprietari e/o gli amministratori degli immobili devono provvedere all'apposizione della numerazione interna di tutte le unità immobiliari - nel numero e, così come risultano distinte, nelle schede catastali.

4. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale addebitandone le spese ai proprietari.

TITOLO III
Gli edifici

Capo 1 : Norme generali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Tutela dell'inquinamento

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento acustico e atmosferico, da radiazioni non ionizzanti, da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e atmosferico e da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

3. L'Amministrazione Comunale individuerà particolari incentivi per gli edifici che fanno uso di particolari tecnologie per la riduzione dell'inquinamento e del risparmio energetico.

Art. 21 - Norme di buona costruzione

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

2. Dovranno essere rispettati, in ogni caso, i disposti delle Leggi 5 Novembre 1971, n. 1086, - 2 Febbraio 1974, n. 64, - e i disposti del Decreto Ministeriale 21 Aprile 1981, del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 Gennaio 1987 e del D.M. 11.03.1988.

3. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità, nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.

4. Qualora una casa, un muro o, in genere, qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia all'Amministrazione Comunale e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

5. Il Comune, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 22 - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

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

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

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

4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2.00, ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

9. L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

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

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

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

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

Art. 23 - Esecuzione e controllo delle opere

1. Il titolare del Permesso a costruire o della D.I.A., prima di dare inizio ai lavori, quando si tratti di ampliamenti e/o nuove costruzioni anche di recinzioni, qualora non sufficientemente indicati nel progetto, può chiedere al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che una volta assegnati devono essere osservati scrupolosamente. Il Tecnico Comunale, esegue sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale, mezzi di trasporto, mezzi d'opera e strumentazioni necessarie per tali operazioni. Prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi opera, che preveda la costruzione e/o modifica di strutture, deve essere presentata, nel rispetto della legislazione vigente, la prescritta denuncia delle opere in cemento armato e/o ferro, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune. Prima di dare inizio ai lavori dovranno essere comunicati al Comune, i nominativi ed il recapito del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori che controfirmeranno tale comunicazione per accettazione dell'incarico e indicata la data di inizio dei lavori. Al termine di opere che hanno comportato modifiche degli esterni, dovrà essere prodotta documentazione fotografica dell'immobile nello stato finale modificato, datata e firmata dal direttore dei lavori, in formato di almeno cm 10x15.

2. Qualora la documentazione fotografica non venisse allegata, poiché la stessa è necessaria all'aggiornamento del Sistema Informativo Comunale, si provvederà d'ufficio ed al titolare del permesso a costruire/DIA saranno addebitati i costi del rilievo secondo le vigenti tariffe comunali.

2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

D - Misure contro la penetrazione di animali

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

E - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo dunoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

F - Convogliamento delle acque meteoriche

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

G - Isolamento termico

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

H - Impianto di riscaldamento

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

I - Requisiti acustici passivi

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97.

L - Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 22/97 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso .

M - Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

N - Piantumazioni

In zona di tutela, nel caso in cui siano previste nuove piantumazioni in sostituzione a quelle esistenti eliminate in sede di esecuzione lavori, l'ufficio tecnico dovrà accertare la rispondenza di quanto previsto o asseverato nel progetto.

Art. 26 - Disponibilità di spazi minimi (RIS 1)

Nell'organismo edilizio devono essere previsti spazi che, per quanto riguarda il numero e il tipo, siano rispondenti alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste.

CAMPO DI APPLICAZIONE: funzione residenziale e pertinenze, uffici, studi privati ed assimilati.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

1) Prescrizioni Generali

Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto dimostri una articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di idonea soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature. In particolare, per quanto riguarda la funzione abitativa devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività, rispettando i minimi funzionali più oltre indicati:

- riposo e sonno;
- preparazione e consumo dei cibi;
- cura ed igiene della persona;
- soggiorno.

2) Minimi Funzionali:

ALTEZZE

Tenuto conto che l'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria, per gli spazi di cui sopra occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi: ml. 2.40 per gli spazi per attività secondaria, per gli spazi chiusi di pertinenza, per gli spazi di circolazione e collegamento interni, per gli spazi destinati alla cura ed igiene della persona; ml. 2.70 per gli altri spazi per attività principale e per gli spazi di circolazione e collegamento dell'edificio. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (hv) data dal rapporto V/S dove V è il volume utile e S la superficie utile del vano. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno

computati gli spazi di altezza minima inferiore a ml. 2.00. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che mantengano la destinazione d'uso abitativa, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml. 2.50. In caso di recupero di edifici con precedente diversa destinazione d'uso ed in caso di intervento sulle strutture orizzontali potranno essere accettate altezze inferiori a quelle di cui al primo comma; previa relazione sui motivi tecnici che giustificano la deroga, e comunque non inferiori a ml. 2.50.
I soppalchi sono ammessi quando:
• la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
• l'altezza media del vano non sia < a ml. 5,40, con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di ml. 2.20 e di ml. 1.80 nel caso di soffitto inclinato;
• le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
• ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
• l'altezza media della parte soppalcata sia comunque non < a ml. 2.70.
Per le autorimesse ad uso privato, l'altezza minima deve essere di ml. 2.40; è ammessa un altezza minima di ml. 2.00 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Si vedano comunque le prescrizioni di cui al D.M. 1.2.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

SUPERFICI MINIME
I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni e comunque deve essere garantito quanto segue:
superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00 con lato minimo di almeno ml. 2.00 e cubatura non inferiore a mc. 22.00. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14.00, per i primi quattro abitanti, e mq. 10.00 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto delle abitazioni debbono avere una superficie minima di mq. 9.00 se per una persona e di mq. 14.00, se per due persone. Tutti le unità immobiliari ad uso abitativo (appartamenti, abitazioni, etc.) devono essere dotati di almeno una stanza di soggiorno di mq. 14.00, di un posto di cottura di almeno mq. 4.00 comunicante con i locali a cui è asservito, una camera da letto di almeno mq. 14.00 (anche se l'unità immobiliare è destinata ad una sola persona), un locale servizi igienici di almeno mq. 4.00. Nel caso in cui il posto di cottura sia compreso nel locale soggiorno, la superficie minima di tale locale dovrà essere di almeno mq. 18.00. Le stanze da letto ed il soggiorno, devono necessariamente essere illuminati ed aerati dall'esterno. Il locale bagno deve essere separato dai locali soggiorno-cucina-camera tramite una zona filtro, che non è computabile come superficie utile del bagno.
Il locale bagno principale deve essere illuminato ed aerato direttamente dall'esterno mediante finestra.
E' consentito il collegamento diretto con la camera da letto solo per i servizi igienici/bagni a servizio esclusivo della stessa e comunque deve esistere, all'interno dell'unità, un bagno aerato direttamente dall'esterno. E' consentito, l'alloggio monostanza che deve comunque possedere i requisiti per almeno due persone; le dimensioni dei locali deriveranno dalla somma di quelle descritte per le altre unità immobiliari ad uso abitativo. Il bagno deve necessariamente essere aerato dall'esterno come sopra specificato, e separato con zona filtro, mentre può essere tollerata una conveniente aerazione forzata per il posto di cottura. Sono sempre fatte salve le precedenti autorizzazioni e sono consentite modifiche di unità immobiliari precedentemente autorizzate, anche se non aventi i requisiti minimi previsti nel presente regolamento, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del dirigente del settore e/o del Responsabile Igiene Pubblica dell' U.L.S.S.. I valori di quota e di cubatura potranno essere diminuiti, a giudizio del Responsabile Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., se l'edificio, e/o il locale o l'unità immobiliare, può giovarsi di impianto di condizionamento d'aria (le caratteristiche tecniche dello stesso dovranno essere esibite all'atto della richiesta del permesso di costruire o della D.I.A.).

CUCINE
Ogni alloggio dotato di uno spazio adibito a cucina, di superficie non inferiore a mq. 9.00, deve essere illuminato ed aerato direttamente dall'esterno. Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione che devono essere allontanati mediante canne di esalazione con espulsione

all'esterno, garantendo il necessario afflusso di aria compensativa. Per gli apparecchi a fiamma libera si applicano le norme UNI 7129 e successive modifiche ed integrazioni.

BAGNI
Ogni alloggio deve essere dotato di almeno uno spazio destinato a servizio igienico illuminato ed areato direttamente. La superficie deve essere tale da contenere le dotazioni impiantistiche minime previste e in ogni caso non inferiore a mq. 4.00. Tutti i bagni, compresi eventuali locali igienici, devono avere pavimenti e pareti impermeabili fino ad altezza non inferiore a ml. 1.80 e di facile lavatura.
Ulteriori servizi potranno avere dimensioni inferiori purché con lato minore non inferiore a ml. 1.20 (escluso le eventuali nicchie per box doccia) ed essere privi di ventilazione ed illuminazione diretta purché dotati di conveniente ventilazione meccanica forzata. Il locale dove è collocato il water non può avere accesso diretto da cucine o locali abitabili con la sola eccezione di secondi servizi annessi a camere da letto. Il vano antilatrina, antibagno, filtro, dovrà avere superficie non inferiore a mq. 1.50 e lato minimo non inferiore a ml. 1.00.

METODO DI VERIFICA In fase di progettazione, si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate. Il controllo della rispondenza si basa su di una ispezione visiva e sulla misurazione degli spazi. La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

CAMPO DI APPLICAZIONE: attività diverse dalla residenza (commerciale, direzionali, artigianali)

LIVELLO DI PRESTAZIONE
1) Prescrizioni Generali
Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto dimostri un'articolazione spaziale adeguata al soddisfacimento delle esigenze connesse all'uso previsto e al normale movimento della persona in relazione del lavoro da compiere, tenuto conto delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività, attraverso la definizione di almeno una soluzione distributiva, dimensionale e di dotazione di attrezzature.

2) Minimi Funzionali
ALTEZZE DEGLI SPAZI
Per gli spazi destinati all'attività principale relativi alle destinazioni sopra definite l'altezza minima netta deve risultare non inferiore a ml. 3.00. Per gli spazi destinati ad ufficio e ad attività secondaria, l'altezza minima deve risultare non inferiore a ml. 2.70 ; per gli spazi di circolazione e collegamento, ripostigli, servizi igienici, il limite è fissato in ml. 2.40.
Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente atti a mantenere le strutture preesistenti, sono ammessi valori inferiori delle altezze qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml. 2.70.
In caso di recupero di edifici con precedente diversa destinazione d'uso ed in caso di intervento sulle strutture orizzontali potranno essere accettate altezze inferiori a quelle di cui al primo comma, previa relazione sui motivi tecnici che giustificano la deroga e comunque non inferiore a ml. 2.70.

I soppalchi sono ammessi quando:
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 50% della superficie del locale;
- l'altezza media del vano non sia < a ml. 5.40 con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di ml. 2.20 e di ml. 1.80 nel caso di soffitto inclinato;
- le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;

• l'altezza media della parte soppalcata sia comunque non < a ml. 2.70. Per le autorimesse si fa riferimento alla vigente disciplina in materia di prevenzione incendi (D.M. 1.2.1986 ed eventuali modifiche ed integrazioni).

SUPERFICIE E DOTAZIONI MINIME (per i luoghi di lavoro)

Tutti gli spazi di seguito riportati devono rispondere ai requisiti relativi al benessere ambientale (temperatura, umidità ventilazione, illuminazione, ecc...) ed inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni. Le dimensioni minime dei locali di lavoro devono essere di 9.00 mq., garantendo per ogni addetto almeno 6.00 mq.
I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 1.20 mq. ed essere accessibili attraverso un antibagno in cui, di norma, va collocato il lavandino. I servizi igienici devono avere pavimenti e pareti lavabili. Il locale servizio igienico principale deve essere aerato direttamente dall'esterno mediante finestra. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di creare finestre è consentita aerazione indiretta tramite sistema di aerazione forzata .
Nel luogo di lavoro i servizi igienici devono essere, distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. La collocazione dei servizi deve tener conto dell'esigenza di poter essere raggiungibili dalle persone con percorsi coperti. Nei luoghi di lavoro i lavandini devono essere in numero di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.
Nel caso che l'attività svolta comporti l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, devono essere realizzate docce e spogliatoi. Le docce devono avere pavimenti e pareti lavabili, essere individuali, distinte per sesso ed in numero non inferiore a 1 ogni 10 (o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. Le docce devono essere collocate in modo da essere in comunicazione con gli spogliatoi. Gli spogliatoi devono essere dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, sedie o panche, ecc.) per tutto il personale occupato, distinti per sesso ed avere dimensioni tali da rendere gli arredi agevolmente fruibili da parte delle persone. La mensa, il locale o la zona di ristoro devono avere dimensioni rapportate al numero degli utenti ed alle esigenze connesse all'uso previsto.
Per quanto riguarda l'ambulatorio negli ambienti di lavoro, si rimanda all'art. 30 del DPR 303/56.

SUPERFICIE E DOTAZIONE MINIME: (alberghi, pensioni, ristorante, trattorie, tavole calde)
Cucina: le dimensioni della cucina devono essere pari a mq. 0.50 per ogni posto a sedere o, per alberghi e pensioni, per ogni ospite fissato in ricettività sino a 200 ospiti; oltre i 200 ospiti, si addotta criterio discrezionale fermo restando la superficie minima prevista per 200 ospiti. Il numero di ospiti-commensali è calcolato presumendo 1.50 mq. necessari per ospite, calcolati sulla superficie della sala da pranzo. La superficie minima è in ogni caso pari a mq. 20.
Dispensa: le dimensioni minime della dispensa sono fissate in mq. 8.00 per i locali con più di 200 posti. Per i soli ambienti esistenti è ammesso che dispensa e cucina siano alloggiate in un unico vano.
Servizi igienici, spogliatoi, deposito materiale pulizie: l'esercizio deve essere munito di almeno un w.c. con antigabinetto opportunamente illuminati e aerati. La piastrellatura deve arrivare fino a 2.00 ml. dal pavimento. L'esercizio deve essere dotato di uno spogliatoio per il personale di cucina e sala. Deve essere ubicato nello stabile, anche nell'antigabinetto, purché sufficientemente ampio. Le dimensioni richieste sono pari a mq. 1.50 per persona, calcolando tutto il personale di cucina e sala, con un minimo di mq. 3.00. L'esercizio dovrà essere dotato di uno sgabuzzino per materiale idoneo alla pulizia dei locali, a distanza ragionevole dalla cucina. Lo sgabuzzino può essere anche cieco dotato di porta e tenuto sempre ordinato. Per i piccoli esercizi può essere tollerato idoneo armadio.

METODO DI VERIFICA
In fase di progettazione, si fa riferimento alle indicazioni sopra riportate. Il controllo della rispondenza al requisito si basa su di una ispezione visiva e sulla misurazione degli spazi. La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

RIFERIMENTI PARTICOLARI
Per la progettazione di interventi che riguardano ambienti adibiti ad attività lavorative si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel D.P.R. 19.03.1956 n. 303 e D.P.R. 27.05.55 n. 547 e leggi di recepimento di direttive CEE, nonché alla Circ. Reg. n. 38. Per gli interventi relativi ad immobili

destinati ad attività specifiche che richiedono l'autorizzazione all'esercizio, si richiama la normativa specifica di settore che prevale sulle norme del presente regolamento. Per attività specifiche si intendono, fra l'altro, quelle relative a:

- ospedali, case di cura o di assistenza , stabilimenti termali, farmacie, laboratori di analisi mediche, depositi di prodotti farmaceutici e di presidi medico-chirurgici;
- alberghi, pensioni, locande, alberghi diurni, affittacamere;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi);
- dormitori pubblici;
- istituti di pena;
- scuole e asili nido;
- strutture ricettive di carattere turistico-sociale;
- locali di pubblico spettacolo;
- locali privati di riunione e divertimento;
- arene estive;
- impianti sportivi;
- stabilimenti balneari;
- pubblici esercizi.

CAMPO DI APPLICAZIONE: residenze turistico-alberghiere (art. 22 punto 1.d) L.R. 33/2002 e successive modifiche ed integrazioni

Sono residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Le residenze turistico-alberghiere possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.

LIVELLO DI PRESTAZIONE

1) Prescrizioni generali

Il requisito si intende soddisfatto quando il progetto si configura come un complesso immobiliare destinato a residenza turistico alberghiera costituito da appartamenti dotati anche di angolo cucina, bagno e posto auto, nonché da spazi comuni (negozi, uffici, ristorante, bar, piscina, campo tennis,...). Le accennate unità abitative, provviste di servizi, sono atte a soddisfare autonomamente le esigenze dei gruppi familiari cui sono destinate e sono classificabili secondo l'allegato D) della L.R. 33/2002.

2) Minimi funzionali

SUPERFICI MINIME

I locali adibiti a residenze turistico alberghiere devono avere le dimensioni minime previste dalla L.R. 33/02; in sede di approvazione di strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione comunale potrà imporre delle dimensioni massime in considerazione del tipo di intervento proposto.

Non è possibile frazionare le residenze turistico alberghiere.

Art. 27 - Qualità dell'aria: (RIS 2)

- SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE
- PORTATA DELLE CANNE DI ESALAZIONE E DELLE RETI DI SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

Deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica: andrà quindi controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idro-sanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi, ed, in particolare le loro condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti. Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento aeriformi deve essere tale da garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio olfattivo; nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un efficace estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio ed olfattivo.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni previste dalla normativa vigente**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Deve essere garantita la purezza dell'aria, misurata dal tenore di ossido di carbonio (CO) e dal tenore di anidride carbonica (CO_2), che devono risultare rispettivamente:

- concentrazione di CO:	<25 mg/mc (media di un'ora)
	<10 mg/mc (media di 8 ore)
- concentrazione di CO_2	<1500 mg/mc

Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combusti devono rispettare le condizioni riportate dal DPR n. 1391 del 22.12.1970 e dalle norme UNI-CIG 7129-92; in particolare, ciascun apparecchio a fiamma libera deve essere dotato di un proprio, adeguato impianto di aspirazione dei gas combusti, a funzionamento meccanico o naturale e di prese d'aria esterne di opportune dimensioni per il reintegro dell'aria consumata nella combustione.
Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- ristagno dei fumi;
- cattiva combustione;
- fughe di gas;
- presenza di gas particolari emessi nell'ambito di cicli produttivi particolari derivanti anche da soluzioni specifiche;
- modalità di smaltimento dei gas di combustione derivanti da soluzioni particolari.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio completo che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti; trovano applicazione nei casi previsti le disposizioni di cui alla L. 5.3.90, n. 46 e successive modifiche ed integrazioni.

In casi particolari, a giudizio del collaudatore, è possibile ricorrere al metodo di prova in opera, procedendo alla misurazione della concentrazione di CO e CO_2, nei locali dove avvengono combustioni, in condizioni d'uso sufficientemente critiche, dopo aver messo in funzione tutti gli apparecchi destinati alla combustione alla massima potenzialità con porte e finestre chiuse, con eventuali apparecchi per la ventilazione meccanica in funzione.

Art. 28 - Approvvigionamento di acqua per uso potabile (RIS 3)

1) ALIMENTAZIONE DA ACQUEDOTTO

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni in presenza di acquedotto**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la qualità dell'acqua erogata ai terminali, rispetta le prescrizioni tecniche procedurali previste dalle norme vigenti in materia, in particolare del D.P.R. 236/88; inoltre valgono le disposizioni contemplate dalla norma UNI 9182.

In particolare:

in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, etc.)

Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

A tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a 0.50 ml. al di sopra di queste ultime.

Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione. Sono generalmente sconsigliati gli accumuli di acqua potabile all'interno degli edifici (ad eccezione degli accumuli previsti da apparecchiature specifiche, come autoclavi, scaldacqua, etc.): nel caso che le soluzioni tecniche adottate li rendano necessari, le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua (chiusure ermetiche di sicurezza, etc.). In particolare per quanto riguarda l'uso di apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, si rimanda a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21.12.90 (G.U. n. 24 del 29.1.91).

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- qualità dell'acqua erogata;
- modalità di approvvigionamento;
- eventuali apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili.

La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti.

Per quanto attiene la verifica delle idoneità delle apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili, fatto salvo l'obbligo della notifica all'U.L.S.S. di competenza dell'avvenuta installazione, la verifica dovrà aver riguardo fra l'altro ai seguenti aspetti:

- ubicazione delle stesse in locali igienici;
- rispondenza dei materiali utilizzati alle vigenti normative, per le parti a contatto con l'acqua; presenza di un by-pass automatico o manuale;
- presenza di un dispositivo di non ritorno;
- presenza di punti di prelievo per gli accertamenti analitici a monte ed a valle dell'impianto, nonché di un misuratore di portata;
- rispondenza delle caratteristiche di funzionamento alle prescrizioni tecniche previste dal D.M. n. 443 del 21.12.90;
- certificazione di collaudo ed attestazioni del corretto montaggio da parte dell'installatore.

2) FONTE DI APPROVVIGIONAMENTO AUTONOMO (IN ASSENZA DI ACQUEDOTTO PUBBLICO O PRIVATO).

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni in assenza di acquedotto pubblico o privato**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesiana) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).

Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:

- per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrature nella zona prescelta di presenza d'acqua;
- per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc.) a ripristinare la separazione originaria delle falde.

Le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:

- l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio esistenti nelle vicinanze (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue: pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.77 e delle norme sanitarie vigenti;
- modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
- l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
- - la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc..) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.

Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dall'art. 7 della legge n. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

METODO DI VERIFICA

Effetti da controllare:

- qualità dell'acqua attinta e distribuita;
- caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa.

Il controllo iniziale della qualità dell'acqua attinta ed erogata, inteso come rispetto dei requisiti di qualità previsti dalle norme vigenti, deve essere eseguito attraverso campionamenti e successive analisi di laboratorio. Detto controllo dovrà inoltre essere in seguito periodicamente eseguito a cura degli interessati con una frequenza almeno annuale.

La verifica delle modalità di approvvigionamento viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti.

Art. 29 - Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali (RIS 4)

Si fa espresso riferimento al vigente "Regolamento per la progettazione e realizzazione della rete di fognatura comunale e per lo smaltimento delle acque usate".

Art. 30 - Smaltimento delle acque meteoriche (RIS 5)

Si fa espresso riferimento al vigente "Regolamento per la progettazione e realizzazione della rete di fognatura comunale e per lo smaltimento delle acque usate".

Art. 31 - Illuminazione diurna naturale diretta (RIS 6)

L' illuminazione naturale negli spazi chiusi in fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi in oggetto devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

CAMPO DI APPLICAZIONE : **destinazione residenziale**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

I livelli di prestazione sono definiti dal fattore medio di luce diurna η_m espresso in %, come rapporto fra l'illuminamento medio degli spazi chiusi di fruizione e l'illuminamento, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo su una superficie orizzontale esposta all'aperto, ricevuto dall'intera volta celeste, senza irraggiamento diretto del sole, e dal rapporto di illuminazione (Ri) conteggiato considerando la superficie finestrata (Sf) dedotta quella posta ad un'altezza inferiore a ml. 0.60 dal pavimento in rapporto alla superficie utile netta del vano.

Con riferimento alla destinazione residenziale e specificatamente per gli spazi di fruizione per attività principale (ad esempio destinati ad attività di lavoro, soggiorno, studio, attività domestiche, con l'esclusione quindi degli spazi destinati a ripostigli, bagni, corridoi, disimpegni ed altri spazi chiusi destinati ad attività accessorie), il requisito si intende soddisfatto se $\eta_m \langle$ 2%.

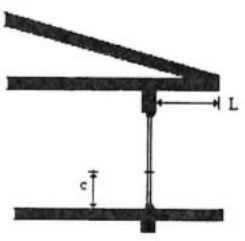
Per gli stessi spazi deve essere comunque garantita una superficie finestrata apribile minima pari ad 1/8 della superficie del pavimento (D.M. 5.7.1975 - art. 5).

Il requisito si intende rispettato se entrambi i livelli minimi vengono raggiunti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per i vincoli oggettivi sul numero e dimensioni delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna ηm o il rapporto Ri precedente e quello raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente; non saranno comunque consentiti interventi che comportino una riduzione dei parametri di cui trattasi.

METODO DI VERIFICA

Il requisito si intende rispettato se viene applicata una delle soluzioni convenzionali indicate successivamente.



L= lunghezza dell'aggetto

c=superficie non utile (c= cm 60)

SOLUZIONE A:

Determinazione del fattore medio di luce diurna (η_m) attraverso uno dei metodi di calcolo riportati in appendice in modo tale che risulti: η_m ⟨ 2%

Il rispetto ~~del parametro~~ del parametro η_m attraverso il calcolo è esaustivo anche nei confronti della successiva prova in opera per la verifica del fattore η_m.

SOLUZIONE B:

- Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

  Rapporto illuminante Ri ⟨ 1/8;

  Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza ⟨ 0.6;

- Profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2.5 volte l'altezza utile dei vani stessi; potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25 % (1/4) di quella del pavimento.

- Per i vani affaciantisi sotto porticati, il rapporto illuminante Ri va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;

- Per vani con superficie interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore a 1.20 ml., la dimensione della superficie illuminante, definita dal rapporto Ri ⟨ 1/8, dovrà essere aumentata di 0,05 mq ogni 5.00 cm. di ulteriore aggetto oltre 1.20 ml.

VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le altre destinazioni d'uso ove è prevista la permanenza di persone (uffici, luoghi di lavoro, ecc.)**

LIVELLI DI PRESTAZIONE

I livelli di prestazione sono definiti dal rapporto di illuminazione e dal fattore medio luce diurna come definiti nel campo di applicazione relativo alla destinazione residenziale.

La superficie finestrata può essere collocata parte a parete e parte a soffitto, in modo da garantire condizioni di illuminamento uniformi.

Almeno il 25% della superficie finestrata dovrà essere realizzata a parete se la restante porzione è assicurata da shed o da finestratura tipo lanterna.

E' ammessa possibilità di deroga nei limiti ed alle condizioni previste nella Circ. Reg. Veneto, n. 38

Nei luoghi di lavoro l'illuminazione artificiale dovrà essere adeguata a quanto previsto dalle raccomandazioni della Commissione Elettrotecnica Internazionale (I.C.E.) (rif. Pubblicazione I.C.E. n. 29/1975 - Tabelle relative agli illuminamenti raccomandati per interni).

Valori medi raccomandati in lux:

100:	Atri, disimpegni, corridoi, locali per il passaggio.
200:	Lavorazioni grossolane.
300:	Lavorazioni medie.
500-1000:	Lavorazioni fini o uffici.

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

Se l'illuminazione localizzata è ritenuta necessaria, il rapporto fra questa e quella generalizzata non deve essere > di 5, con il posizionamento delle lampade in modo da evitare ombre ed abbagliamenti diretti o riflessi.

Negli ambienti di lavoro devono esistere mezzi di illuminazione sussidiaria da impiegare in caso di necessità.

METODO DI VERIFICA:

Come per edifici residenziali.

Art. 32 - Temperatura dell'aria interna (RIS 7)

Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore, ed in particolare della Legge 9.1.1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

La temperatura dell'aria interna, ti, espressa in °C, nella stagione fredda (periodo invernale secondo quanto indicato dal D.M. 7.10.91), deve risultare negli spazi chiusi di fruizione per attività principale e secondaria compresa fra 18 °C e 22 °C. Inoltre, le temperature misurate secondo i criteri previsti dal metodo di prova in opera di seguito specificato, non devono presentare una disuniformità tra i diversi punti lungo la verticale degli ambienti superiore a 3 °C tra i punti posti ad un'altezza di 0.10 ml. e 1.10 ml.(a distanza di almeno 0.60 ml. dalle pareti).

METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

Art. 33 - Temperatura superficiale (RIS 8)

Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.

In sostanza, su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni in presenza di impianto di riscaldamento**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

La temperatura superficiale (Ts o Θ_i o Θ_x nel caso dei ponti termici), espressa in °C, su tutte le superfici interne di elementi di chiusura e di elementi di partizione relativi agli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale (superfici di pareti perimetrali, pareti interne in prossimità di pareti perimetrali, ecc.), deve essere compresa nell'intervallo pari a +-5 °C rispetto alla temperatura ambiente.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti livelli di prestazione anche nel caso di impianto a pannelli radianti:

- Θ_i <= 25 °C nei locali di soggiorno e attività domestiche;
- Θ_x <= 28 °C nei locali di circolazione e di cura personale.

Tali prescrizioni sono da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso per le quali sia prevista una temperatura dell'aria interna di esercizio per il periodo invernale compresa fra i 18°C e 22°C. Per temperature d'esercizio nella stagione fredda diverse da quelle sopra riportate, si dovrà mantenere lo stesso intervallo di oscillazione riferito alla relativa temperatura dell'aria interna (+ - 5°C). Per i corpi scaldanti è ammessa una temperatura superficiale < di 70°C (consigliata non superiore a 65°C). Inoltre la temperatura superficiale di tutte le parti calde, con cui l'utenza possa accidentalmente venire a contatto, deve risultare < 70°C. Per superfici vetrate od infissi, quando sia prevista la raccolta e lo smaltimento dell'acqua formatasi per condensazione, sono ammessi i valori di temperatura indicati nella tabella seguente in funzione dell'estensione della superficie.

	S (m^2)	t (°C)
Meno di	1,00	1
	1,25	2
	1,35	3
	1,50	4
	1,60	5
	1,80	6
	2,10	7
	2,40	8
	2,80	9
	3,50	10
	4,50	11
	6,00	12
	9,00	13
Più di	12,00	14

In ogni caso l'acqua di condensazione non deve arrecare danni permanenti.

METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra; si dovranno seguire le indicazioni contenute nei metodi di calcolo riportati in appendice. Nel caso il progettista utilizzi un metodo di calcolo diverso, il raggiungimento del livello previsto per Ts dovrà essere verificato anche con la prova in opera di misurazione del valore di Θ_i o Θ_x delle diverse superfici dell'ambiente.

Art. 34 - Ventilazione (RIS 9)

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
- contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
- assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
- assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapor d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In sostanza, in tutti gli spazi chiusi per attività principale deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria/ora; è consentita l'installazione di ulteriori servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed areati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria/ora.

Negli spazi chiusi di circolazione e collegamento il ricambio dell'aria deve essere ottenuto tramite la presenza di finestre apribili di adeguata dimensione.

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le funzioni in cui è richiesta l'aerazione naturale diretta**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Sono espressi in numero di ricambi d'aria orario continui, n (m3/hm3), che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso ed il volume d'aria dello spazio medesimo.

Fatte salve le prescrizioni derivanti da normative vigenti per le specifiche attività, quali ospedali, scuole, sale di pubblico spettacolo, ecc., i livelli di prestazione indicati debbono essere conseguiti attraverso ricambi d'aria continui ottenuti dalla permeabilità degli infissi, dalla porosità dei muri e dalle prese d'aria esterna integrate, laddove non sufficienti, con ventilazione meccanica continua.

I livelli da raggiungere sono i seguenti:

Spazi ad uso residenziale

Superficie apribile delle finestre ⟨ ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) ed n ⟨ 0.5 m^3/hm^3)

in aggiunta:

- cucine n ⟨ 3 m^3/hm^3 con sistemi di aerazione da collocare in corrispondenza dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.
- bagni non aerati direttamente: n ⟨ 5 m^3/hm^3, temporizzato con collegamento esterno.

Spazi con destinazione terziaria e di servizio

Superficie apribile delle finestre ⟨ ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) ed n ⟨ 2,5 - 5 m^3/hm^3.

Spazi ad uso comune per attività collettiva

n ⟨ m^3/hm^3 (o determinabile, in relazione alla capienza del locale, in 30 m^3/h per persona).

Spazi di circolazione e di collegamento ad uso comune

n ⟨ 0,5 m^3/hm^3

Spazi con destinazione commerciale e produttiva

Tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili ⟨ a 1/20 della superficie del pavimento in relazione al tipo di attività svolta.

Almeno il 50% della superfici apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso. Di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite dalle superfici esterne, onde favorite un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura delle finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, es. cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc, Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti (norme UNI 5104, Circ. Reg. Veneto n. 38)

Sono fatte salve prescrizioni particolari per destinazioni ed usi specifici.

METODO DI VERIFICA

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

Art. 35 - Umidità relativa (RIS 10)

Gli spazi per attività principale e secondaria devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale.

Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.

CAMPI DI APPLICAZIONE: **funzioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell'aria**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Devono essere rispettati i livelli di prestazione di seguito specificati.

Il grado di umidità relativa, UR, espresso in %, nel periodo invernale deve essere:

30%___UR___70%

Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli di prestazione suddetti.

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare: quantità di vapor d'acqua nell'ambiente al di fuori dei limiti fisiologici.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio del collaudatore che asseveri il rispetto delle condizioni di cui sopra.

PROVA IN OPERA

Effettuare la misura del grado di umidità relativa UR mediante apposita apparecchiatura (Psicrometro), in assenza di radiazione solare diretta, schermando l'elemento sensibile dall'influenza di notevoli effetti radianti, ad un altezza di 1,50 m dal pavimento.

E' possibile ricavare il grado di umidità relativa UR per via indiretta, utilizzando gli appositi diagrammi psicrometrici, previa misura della temperatura dell'aria interna (t_i) con termometro a bulbo secco e della temperatura di bulbo umido, (t_{bu}) con termometro a bulbo umido in relazione alla velocità dell'aria.

Il rilevamento va eseguito in condizioni prossime a quella di progetto. Al fine di ottenere valori significativi, è necessario che la prova si svolga in condizioni corrispondenti alle condizioni d'uso (svolgimento delle attività previste, attivazione di dispositivi di ricambio nei termini previsti dalle norme).

Art. 36 - Isolamento acustico (RIS 11)

Attitudine degli elementi tecnici costituenti le chiusure (pareti perimetrali verticali, solai su spazi aperti, infissi esterni verticali ed orizzontali) ed alcune partizioni interne (solai, pareti interne di divisione di unità immobiliari, pareti interne dei locali di servizio e relative porte) a fornire adeguata resistenza al passaggio di rumori trasmessi (calpestio, impianti) e per via aerea al fine di assicurare il comfort acustico dell'utenza.

L'isolamento acustico dell'elemento tecnico considerato deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività.

CAMPI DI APPLICAZIONE: **destinazione residenziale ed assimilabili; strutture ricettive e turistiche quali alberghi, convitti, convivenze, comunità**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

CHIUSURE ESTERNE - DEFINIZIONI DELLE CLASSI

Vengono definite le classi di prestazione di seguito specificati, in funzione dei valori di prestazioni delle chiusure (parte opaca + parte trasparente) orizzontali e verticali esterne.

Chiusure	Classe	Simbolo
I_R <35 dB	non classificato	NC
35 dB [I_R [50 dB	a isolamento normale	N
I_R >50 dB	a isolamento superiore	S

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Le chiusure devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati, in relazione agli spazi e alle aree di appartenenza dell'organismo edilizio, definite sul territorio comunale ai sensi del D.P.C.M. 1/03/1991.

- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente (L_{Aeq}) diurno fino a 60 dB (notturno fino a 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria N.
- per le zone classificate dal Comune con livello acustico equivalente (L_{Aeq}) diurno maggiore di 60 dB (notturno maggiore di 50 dB), le chiusure dovranno essere di categoria S.

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, impianto termico, impianto di condizionamento ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB (A) continui, con punte di 30 dB (A).

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idro-sanitari devono essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e si dovranno adottare tutti i possibili accorgimenti tecnici e comportamentali per eliminare ogni possibile causa di disturbo.

Gli apparecchi elettrodomestici (cappe, frigoriferi, cucine, lavastoviglie, lavatrici, ecc) potranno essere usati nel periodo notturno, solo a condizione che non alterino la rumorosità nei locali degli alloggi contigui.

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

PARTIZIONI INTERNE

Le partizioni interne (comprensive di infissi) devono rispettare i livelli di prestazione di seguito specificati:

- partizioni tra unità immobiliari diverse e tra unità immobiliari e spazi di circolazione e collegamento dell'organismo abitativo: $I_R \langle 50$ dB
- partizioni tra spazi di fruizione per attività
- principale e spazi destinati ad attività rumorose $I_R \langle 50$ dB
- partizioni tra ambienti di soggiorno e servizi igienici $I_R \langle 50$ dB
- partizioni tra ambienti destinati al riposo e altri ambienti $I_R \langle 50$ dB
- altre partizioni degli spazi di fruizione per attività principale 40 dB [I_R [50 dB

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare: livello sonoro indotto.

La prestazione viene misurata dall'indice di valutazione del potere fonoisolante, I_R (dB).

Il requisito si intende soddisfatto quando la soluzione tecnologica realizzata sia conforme, per materiali e per modalità di esecuzione, ad un campione che sottoposto a verifica in laboratorio, secondo il metodo di prova di seguito specificato, ha conseguito valori superiori di 5 db a quelli sopra definiti; la conformità viene determinata sulla base di adeguate certificazioni. Inoltre, ai fini del soddisfacimento del requisito in fase di progettazione, si potranno tenere in conto le indicazioni relative ai criteri di calcolo specificati in appendice.

Art. 37 - Assenza di emissione di sostanze nocive (RIS 12)

I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, etc.) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idro-sanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua).

CAMPO DI APPLICAZIONE: **tutte le destinazioni**.

LIVELLI DI PRESTAZIONE

Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di superfici materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come imputabili alle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle disposizioni in merito, nonché a quelli sotto riportati. In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, etc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria. Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.

Sostanza	Valore limite	Periodo di osservazione
Formaldeide	100mcg/mc	30'
NO_2	150mcg/mc	24h
NO_2	400mcg/mc	1h
O_3	120mcg/mc	8 h
O_2	200mcg/mc	1 h

SO_2	350mcg/mc	1 h
Radon	200Bq/mc	--

METODO DI VERIFICA

Aspetti da controllare:

- integrità delle superfici dei materiali a base di fibre minerali;
- qualità dell'aria con riferimento alla presenza di fibre ed alla cessione di sostanze nell'ambiente.

La verifica viene condotta attraverso un giudizio sintetico che asseveri il rispetto delle disposizioni di Legge e del presente Regolamento, dei criteri dettati dalla buona tecnica e dalla disciplina sul controllo della qualità sui materiali e componenti. In casi particolari o quando sia previsto l'impiego di materiali non certificati, la qualità dell'aria potrà essere definita mediante prove in opera o di laboratorio.

Capo 3: Norme di sicurezza

Art. 38 - Sicurezza contro le cadute accidentali

1. Devono essere rispettate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica.
2. Tutti i parapetti e le barriere, esterni ed interni, devono avere un'altezza non inferiore a cm. 100 e resistenza alle spinte orizzontali non inferiore a 150 Kg/ml., applicata nel punto più alto (D.M. 16.01.1996 - G.U. - S.O. n. 29 del 05.02.1996).
3. L'altezza dei parapetti e delle ringhiere dovrà essere aumentata di cm. 5 per ogni piano superiore al secondo con un aumento massimo di cm. 20 (fino ad un massimo di ml. 1.20 totali). E' fatta salva la maggiore altezza proposta dal richiedente. I fori di finestra devono adeguarsi alle altezze previste per i parapetti quando questi non ricadono su un poggiolo o un terrazzo. E' consentito l'adeguamento delle altezze mediante opportune opere di protezione.
Nel caso di parapetti con barre orizzontali è obbligatorio prevedere sistemi di sicurezza che ne impediscano la scalabilità.
4. I parapetti non potranno essere pieni per più dei 2/3 della superficie. Il rispetto del rapporto 2/3 e 1/3 potrà essere verificato nell'insieme dell'intervento edilizio.
5. Le ringhiere di scale, balconate, terrazze e recinzioni devono avere estremità prive di elementi appuntiti.
6. I vetri delle finestre e dei balconi, installati ad altezza inferiore a cm. 100 dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conforme a quanto sopra, oppure devono essere protetti da elementi di protezione (barriere).
7. I bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a cm. 100.
8. Le superfici finestrate, installate ad una zona superiore a ml. 1.50 di altezza rispetto al piano di calpestio, devono essere tali da rendere possibile pulire e sostituire i vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunio.
9. Le scale, in tutti i vani edilizi ad uso comune, esterni alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto ad un'altezza di cm. 100; le alzate non devono avere altezza superiore a cm. 18 e il rapporto alzata-pedata deve essere dimensionato secondo il seguente rapporto: 2 a + p = 63÷65 cm. (dove "a" = altezza alzata e "p" = lunghezza pedata).
10. Negli edifici fino a 12.00 ml. di altezza, qualora le pedate non abbiano larghezza uniforme, questa deve essere di almeno cm. 12 al parapetto interno e di almeno cm. 22.5 alla linea di sviluppo delle scale.
11. Le scale principali che servono più unità immobiliari devono avere una larghezza di almeno ml. 1.20 e non sono ammissibili, per questa tipologia, gradini di forma triangolare. All'interno di una singola unità immobiliare la scala deve avere una larghezza minima di ml. 1.00; è tollerata una minore larghezza per l'accesso ai locali, agibili ma non abitabili (piani cantinati, sottotetti, ecc.), che comunque dovrà avere una larghezza minima utile di ml. 0.80.
12. Le scale esterne sono ammesse fino al primo piano per l'accesso alle singole unità immobiliari.
13. Possono essere illuminati ed aerati direttamente dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.
14. Per quanto attiene alla dotazione di impianto di ascensore, larghezza delle scale, pianerottoli e corridoi si fa espresso riferimento alla normativa particolare prevista dalla Legge 13/89.
15. Le barriere di scale, terrazze, porte-finestre, ecc., possono presentare spazi liberi tali da non essere attraversabili da una sfera di diametro di cm. 10.
16. Le balconate e i soppalchi devono essere protetti da parapetti o protezioni equivalenti, aventi la resistenza agli urti o ai carichi orizzontali, conformi a quanto previsto ai commi precedenti.
17. Le rampe devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto e un massimo di 15 alzate nel caso di scale che servono più unità immobiliari.
18. I pianerottoli delle scale devono avere una larghezza e profondità minima pari almeno a quella delle rampe.
19. Le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.

Art. 39 - Prevenzione degli incendi

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante possa garantire per un periodo determinato che la produzione e propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga gli edifici vicini e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.

2. Vanno pertanto considerati il tipo di materiali utilizzati e la loro posa in opera, la prossimità ai punti di rischio e i tempi di propagazione del fuoco tra i locali.

3. Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore per la materia specifica.

4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o le cose.

5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Particolari prevenzioni cautelative:

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati e comunque in regola con le normative di prevenzione vigenti.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura o di sufficiente coibenza; devono essere sopraelevati di almeno ml. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili. Le costruzioni nelle quali sono collocati (forni di pane, pasticcerie e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc.), devono essere costruite in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Allo scopo potranno essere liberamente installate (senza domande alla pubblica amministrazione) delle protezioni in alluminio anodizzato e/o altro materiale che comunque non deturpino l'immobile (le dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie a contenere le bombole di gas).

Le cabine-box contenitore di bombole di gas G.P.L. possono essere installate in zone periferiche, secondo il modello approvato dal Ministero dell'interno, ad uso delle ditte rivenditrici, previo rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo. La loro installazione non costituisce variazione d'uso del terreno.

Capo 4 : Caratteristiche edilizie

Art. 40 - Definizione di particolari elementi architettonici

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) **cortile**: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata in parte da muri di cinta e/o recinzioni;

b) **lastrico solare**: è la copertura piana di un volume edilizio;

c) **cavedio - pozzo luce**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

2. Nei cortili chiusi la distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. Misure inferiori sono ammesse se non vi prospettano vani abitabili.

3. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, anche a mezzo di locali comuni di disobbligo, e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

5. E' permessa la costruzione di cavedi e pozzi luce all'unico scopo di dare aria e luce a vani scale, w.c., bagni, corridoi, e similari, con assoluta esclusione di ogni altra destinazione di ambienti che permettano e/o siano adibiti a dimora permanente e/o notturna di persone. La loro superficie non deve essere inferiore a mq. 5 e il lato minimo non deve essere inferiore a ml. 2, se l'altezza della parte di edificio interessato è inferiore o uguale a ml. 12.00, altrimenti dovrà essere di ml 3.50. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio/pozzo luce al fine di consentirne una facile pulizia.

6. E' consentito ricavare spazi interni al fabbricato da piano terra a cielo con copertura trasparente, al fine di dare illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) a particolare valenza architettonica. Detti spazi non vengono computati nella volumetria dell'edificio, ad esclusione dell'eventuale vano scale principale interno a tale spazio.

Art. 41 - Costruzioni accessorie

1. Al fine di favorire il recupero delle aree scoperte e di salvaguardare i caratteri edilizio-urbanistici del territorio comunale in generale, le costruzioni isolate, aventi le caratteristiche di costruzioni accessorie di servizio a fabbricati principali, e che hanno ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28.02.1985, n. 47, e sue modifiche ed integrazioni (L. 23.12.1994, n. 724 e L. 24.11.2003, n. 326), o che sono state regolarmente assentite, potranno essere demolite e ricostruite, anche mediante accorpamento di più manufatti, in aderenza al corpo di fabbrica principale, così da costituire una sola unità edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Il computo dell'area coperta della costruzione occupata nel caso di elevazione con il solo piano terra, e del volume nel caso di più piani, dovrà essere uguale o inferiore ai corrispondenti parametri condonati o assentiti.
- Le destinazioni d'uso ammesse per i volumi recuperati saranno quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente; in tutti gli altri casi saranno mantenute le destinazioni sanate.
- Le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici, o ad uso pubblico, non potranno essere inferiori a quelle del fabbricato principale preesistente: quelle da confine dovranno rispettare, in linea di massima, quelle delle N.T.A. del P.R.G. vigente e non inferiori, e comunque non in contrasto, con quanto stabilito dal Codice Civile.
- Materiali da costruzione: i nuovi volumi dovranno essere armonicamente composti con il fabbricato principale sia nelle forme sia nelle caratteristiche dei materiali. Non è ammesso

l'uso di laminati, fibrocemento ondulato, pannelli e similari, sia per le tamponature laterali, che per i manti di copertura.

- Esclusioni: la presente normativa non è applicabile a tutti quegli interventi abusivi posti a fronte di spazi pubblici, e/o di uso pubblico, che hanno ottenuto la sanatoria come tipologia 7 della tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47, cioè come variante architettonica e/o opera non costituente volume e superficie coperta.

2. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché siano rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile all'articolo 889, per la costruzione di pozzi e cisterne (minimo ml. 2.00 dal filo interno della muratura di contenimento) e ciò allo scopo di salvaguardare le proprietà finitime da eventuali crolli e/o smottamenti, di cui in ogni caso sono responsabili i titolari del permesso di costruire o della D.I.A., oltre all'esecutore delle opere e al direttore dei lavori..

3. Gli interventi verso la proprietà pubblica potranno essere eseguiti ad una distanza inferiore a quella minima prevista dal presente articolo, previa preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, da ottenere prima o contemporaneamente al permesso di costruire. In qualunque caso, si dovrà produrre, per l'ottenimento dello stesso, il calcolo delle opere provvisionali, a norma del D.M. LL.PP. 11.03.1988 "*Norme riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*". È buona norma considerare in prossimità delle strade in area di proprietà pubblica, un sovraccarico di n/mq 1.500. Potrà essere messa in opera qualsiasi tipologia di paratia, ad eccezione di quelle che per l'infissione e rimozione provochino vibrazioni tali da indurre assestamenti non compatibili con l'ambiente circostante.

Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici

a) Cantinati e piscine

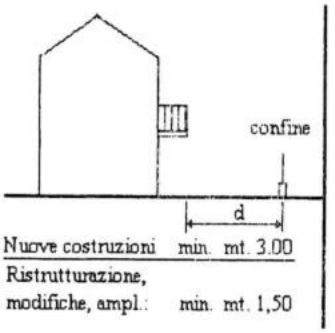
Le murature esterne dei locali cantinati, e dei relativi scivoli di accesso, (sotto la quota zero) e quelle delle piscine (che non sporgono dal terreno più di cm. 50) devono distare dal confine di proprietà o con pubblici spazi almeno ml. 2.00 dal filo interno della muratura di contenimento, eccezion fatta per le bocche di lupo che possono distare 50 cm.. Gli scivoli di accesso ai cantinati devono avere pendenza massima pari al 18%.

b) Aggetti e strutture a sbalzo prospicienti proprietà private

Nelle nuove edificazioni gli aggetti (non comportano volume e superficie coperta fino a ml. 2.00 di profondità con copertura e pilastri di sostegno a terra), le strutture a sbalzo (non comportano volume e superficie coperta) ed il manufatto di sostegno delle scale, devono distare dal confine almeno ml. 3.00.

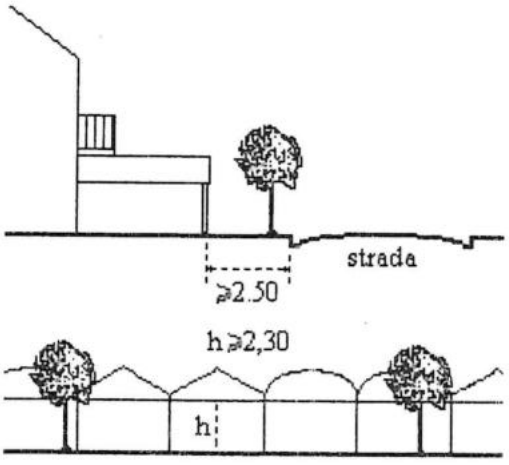
Minore distanza potrà essere consentita nella modifica di costruzioni esistenti, che non potrà comunque essere inferiore a ml. 1.50.

Le terrazze a sbalzo possono avere una profondità massima di ml. 2.50 con distanza minima dal confine di proprietà di ml. 3.00.



c) Tende

Le tende ornamentali di protezione delle entrate e delle terrazze di proprietà, sia private che aperte al pubblico, prospicienti le vie pubbliche (con esclusione di qualsiasi intervento che insista su suolo pubblico e/o di uso pubblico) dovranno essere preferibilmente a sbalzo e comunque sempre costituite da struttura metallica (o di altro materiale) che risulti facilmente smontabile (formata ad esempio da elementi imbullonati tra loro ed al pavimento). La copertura dovrà essere esclusivamente in tela (o teloni di P.V.C. e similari), con tinte pastello (alla richiesta deve essere allegato il campione). In alternativa potrà



essere costituita da un sistema modulare di pannelli, o tende, scorrevoli che ne consentano l'apertura. Altezza netta minima ml. 2.30 per le tende installate su edifici prospicienti le vie pubbliche o le aree aperte al pubblico. Tali strutture potranno essere poste a confine, tra privati, diversamente dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme del P.R.G. ed in mancanza, quelle minime previste dal Codice Civile. Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico si potrà intervenire a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50. In presenza di marciapiedi pubblici di larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.
Particolare riguardo dovrà essere prestato al fine di evitare lo stillicidio delle acque meteoriche sul suolo pubblico; a tale scopo dovranno essere predisposti appositi canali di raccolta con convogliamento finale nella condotta fognaria. Le installazioni non dovranno essere di ostacolo alla viabilità o creare difficoltà per la individuazione della toponomastica, della segnaletica e della numerazione civica. Gli interventi non potranno mai sottrarre aree destinate a parcheggio pubblico e privato ed il fatto dovrà essere chiaramente documentato negli elaborati progettuali. I nuovi interventi prevalentemente dovranno uniformarsi alle preesistenze, anche in proprietà limitrofe, oltre che alla presente normativa e ciò anche in caso di manutenzione straordinaria. La valutazione di tutti gli elementi sopra riportati sarà fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari allineamenti su conforme parere del proprio organo tecnico (Commissione Edilizia) per ogni singolo intervento, in considerazione anche di eventuali situazioni già consolidate.

d) Serramenti ad impaccamento laterale
Al fine di costituire una temporanea protezione dagli eventi atmosferici è ammessa l'applicazione di serramenti ad impaccamento laterale, formati da pannelli con larghezza minima cm. 80 (anta) e senza traversi laterali. Per quanto attiene distanze dai confini e verso spazi pubblici, vale quanto descritto in precedenza, fatta eccezione per i fabbricati esistenti per i quali, nelle loro parti prospicienti la via pubblica secondaria, è ammessa l'installazione di serramenti ad impaccamento laterale seguendo la configurazione esistente dell'edificio, mantenendo comunque una distanza minima di ml. 1.00 dalla strada. La valutazione di tutti gli elementi sopra riportati potrà essere fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari allineamenti su conforme parere della Commissione Edilizia. Questi serramenti potranno essere installati sul fronte delle strade pubbliche o spazi pubblici dell'intero territorio comunale, ad esclusione delle vie e piazze individuate dai piani urbani approvati con provvedimento della Giunta Comunale.

e) Strutture reticolari a sbalzo per ricovero automobili
In tutto il territorio del comune è autorizzabile l'installazione di strutture reticolari a sbalzo per il ricovero di autovetture. Le distanze dai confini dovranno essere quelle previste nella z.t.o. e come minimo di ml. 1.50 nella zona di ricomposizione spaziale. Nel caso di richiesta contestuale fra confinanti, o in presenza di consenso scritto con firma autenticata, potrà essere acconsentita la realizzazione in aderenza o a confine. La struttura portante potrà essere costituita da tralicci e/o profilati in ferro o da elementi in legno; la copertura dovrà essere costituita esclusivamente da tessuti (anche plastici) con tinte pastello e da pergolati.

f) Tende a caduta verticale
Sono ammesse solo ai piani superiori al piano terra.
Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi aperti al transito pedonale, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazio di uso pubblico o fruibile dal pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera tende a caduta verticale o altri apprestamenti che impediscano il libero transito delle persone.

g) Verande
In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di bussole e verande per la protezione delle entrate, di accessi ad unità immobiliari e terrazze, per il riparo dalle intemperie ed una maggiore coibentazione delle abitazioni e al fine di consentire lo sfruttamento dell'energia solare e il recupero calore. L'Amministrazione Comunale incentiva la costruzione di verande e di strutture con coperture trasparenti adibite a giardini d'inverno.

h) Apprestamenti ed arredi esterni

Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi di uso pubblico, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazio di uso pubblico o fruibile dal pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera arredamenti o altri apprestamenti che impediscano il libero transito delle persone e che modifichino l'aspetto esteriore dell'edificio (tipo applicazioni in materiali plastici, finte colonne, stalattiti e stalagmiti, sovrastrutture di ogni genere, ecc).

i) Coperture mobili di piscine e giardini d'inverno

In tutto il territorio comunale, al fine di prolungare al massimo il periodo di balneazione, è consentito installare coperture mobili di piscine e giardini, aree commerciali di uso pubblico. Le coperture dovranno essere costituite preferibilmente da strutture ad impaccamento telescopico in profilati di alluminio anodizzato, acciaio e vetro (o altri materiali trasparenti con esclusione di teli). Dette strutture, poiché non costituiscono né volume né superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione e/o impaccamento. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate. Dovranno in ogni caso essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.

Per la loro realizzazione dovranno essere adottate le tipologie e le caratteristiche costruttive contenute nel Quaderno tecnico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 479 in data 13.12.2005.

l) Loggia

Rappresenta parte di edifici ricavata all'interno del volume del fabbricato (spazio aperto con sovrastante corpo chiuso). Le logge non costituiscono volume e superficie coperta, per una profondità massima pari a ml. 3.00. Eventuale aggetto o sbalzo è consentito fino a ml. 1.00.

m) Portici

In presenza di particolari tipologie architettoniche si può autorizzare la realizzazione di portici nella percentuale massima del 30% della superficie coperta senza che questo costituisca volume, con una profondità massima di ml. 2.50. Tale norma si applica agli edifici con esclusiva destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia uni/bi/trifamiliare o assimilabile. Tali interventi potranno essere realizzati nelle aree di espansione C2.2, C3, i lotti C e R nelle zone C1, con indice inferiore a 1.00 mc./mq.

Art. 43 - Prescrizioni edilizie particolari (posti auto – interrati – costruzioni particolari di pubblica utilità)

1. In qualsiasi zona urbanizzata, nelle nuove costruzioni, in caso di destinazione abitativa, deve essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. Per destinazione alberghiera e/o assimilabili deve essere garantito un posto auto per ogni camera.

3. Sono fatti salvi, comunque, i limiti minimi previsti dalle leggi nazionali/regionali.

4. I locali interrati senza sovrastante costruzione, che occupino una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato, ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1.20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della definitiva sistemazione, devono essere coperti con uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0.50 o lastricati al livello del terreno; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

5. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata (qualora ne ricorrano i presupposti) e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati

alle attività collettive, e se del caso, essere protetti e mascherati da alberi e/o altra vegetazione. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere autorizzati anche in deroga alle distanze dalle strade e dai confini di proprietà, previste per la zona medesima.

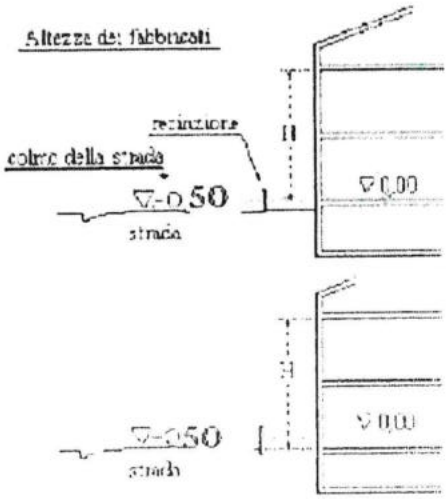
Art. 44 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

1. Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

a) superficie fondiaria : è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, ecc.) misurate in proiezione orizzontale;

b) superficie coperta : è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi; dal computo della superficie coperta sono esclusi la proiezione dei poggioli, delle balconate e degli sbalzi in genere;.

c) altezza del fabbricato: è la differenza fra la quota zero (corrispondente alla quota + 0.50 sul colmo stradale prospiciente il fabbricato, ad eccezione delle costruzioni prospicienti strade arginali od in rilevato, per le quali, detta quota, riferita al punto più alto del piano campagna definito dalla superficie coperta, è pari a + 0.60 a condizione che il + 0.60 non superi, in quota assoluta, il + 0.50 sopra l'asse della strada, nel qual caso vale questa ultima quota. Qualora non sia presente la viabilità, la quota zero corrisponde con la media del piano naturale di campagna) e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile; qualora il solaio dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. La quota di riferimento come sopra determinata si applica nel caso che il pavimento del piano terra coincida con essa; nel caso detto pavimento del piano terra sia posto ad una quota inferiore, questa ultima verrà assunta come quota di riferimento ai fini della determinazione del volume e dell'altezza del fabbricato. Fuori dei centri abitati valgono le considerazioni fatte per le strade arginali, e/o in rilevato, anche in presenza di servitù interpoderali, strade private ecc.



d) altezza delle fronti : è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dall'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;

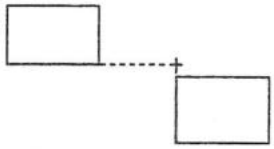
e) volume del fabbricato: è dato dal volume del solido emergente (scomputando i vani espressamente dichiarati non costituenti volume) calcolato, piano per piano, come prodotto tra superficie lorda e altezza netta del piano stesso più lo spessore del suo solaio di copertura. Nel caso dell'ultimo piano, l'altezza sarà costituita dalla sola altezza netta dei locali. Nei locali con solaio a falde inclinate, l'altezza ai fini del calcolo del volume viene computata da sotto il tirante della capriata nel caso le capriate abbiano un interasse massimo di ml. 2.50.

f) distanze dalle strade: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale, della superficie coperta dal confine demaniale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.);

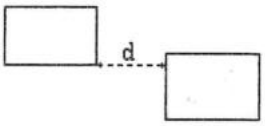
g) distanza dai confini: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale della superficie coperta dai confini di proprietà;

h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale tra le pareti degli edifici che si fronteggiano (vedi schema).
In tutte le zone del territorio comunale, il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10.00. Nelle zone di espansione deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, tra i due che si fronteggiano, e comunque con un minimo di ml. 10.00. Tra pareti non finestrate è tollerata una minore distanza che, in ogni caso, non potrà essere inferiore a ml. 6.00.

Es. 1: non costituisce distanza tra fabbricati



Es. 2: distanza tra fabbricati (d)



i) distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale e ortogonale tra le pareti che si fronteggiano di uno stesso edificio quando la rientranza/sporgenza è maggiore di ml. 3.00;

j) volumi tecnici: devono intendersi volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono, pertanto, da considerare "volumi tecnici" i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori e i vani ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
I volumi tecnici debbono:
1. avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
2. essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa. E' assolutamente vietato collocare le caldaie murali (a gas o altro combustibile) sulle terrazze, in posizioni visibili dai prospetti degli edifici. DA VIE PUBBLICHE

k) bagni a servizi di singole camere: limitati ampliamenti esclusivamente necessari ad adeguare la superficie dei servizi igienici preesistenti, alle dimensioni utili per l'inserimento dei necessari apparecchi sanitari, nelle strutture turistico-ricettive esistenti, nel caso non possano essere ricavati all'interno delle superfici delle camere a cui sono asserviti perché il fatto di diminuire leggermente la superficie utile della camera comporterebbe una drastica riduzione della ricettività (ai sensi delle disposizioni di legge vigenti), possono essere eseguiti con ampliamento di volume, ed eventuale superficie coperta, rispetto all'immobile esistente. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

l) numero dei piani di un edificio: è definito dai piani che si ergono oltre la quota zero compresi gli eventuali attici totali o parziali ed esclusi i sottotetti non abitabili di cui alla successiva lett. n); nel computo del numero dei piani non è compreso l'eventuale piano seminterrato che fuoriesce dalla quota zero fino a ml. 1.00 (misurato dall'intradosso del solaio di copertura del seminterrato);

m) piani predisposti in forma di mansarda: sono consentiti sempreché l'altezza media dal soffitto non risulti inferiore a ml. 2.70 e quella dell'intersezione fra la falda di copertura e muri di perimetro non sia inferiore a ml. 2.00; il piano mansarda entra nel computo ai fini della determinazione dell'altezza, del volume edificabile e del numero dei piani;

n) coperture ordinarie, con diversa tipologia di falda, sono ammesse a condizione che non sia realizzato l'accesso diretto al sottotetto dai piani abitabili sottostanti o laterali. E' comunque consentito l'accesso diretto dal piano sottostante al sottotetto, per la relativa manutenzione, preferibilmente attraverso apposita botola di ispezione. Le altezze del solaio di copertura devono essere contenute il più possibile, tali da consentire ispezione e la manutenzione del sottotetto. La condizione di sottotetto si ritiene rispettata qualora: si prevedano divisioni interne per finalità strutturali e per delimitare l'elemento di accesso; si prevedano unicamente accessi verticali (sono ammessi gli accessi laterali solo se interni); l'altezza interna, all'intradosso dell'intersezione delle falde, non sia superiore a ml. 3,00; la superficie illuminante (se prevista) non sia superiore a 1/10 della superficie di pavimento; la realizzazione di terrazze a pozzo, all'interno della falda e nel limite della sagoma di muratura perimetrale, non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato; la copertura soprastante (unica e senza sovrapposizione di ulteriori elementi) riguardi almeno il 75% dell'intero fabbricato (inteso come estensione della superficie coperta); l'altezza, in corrispondenza della intersezione delle murature perimetrali con la falda di copertura (misurata all'intradosso del solaio o della travatura in legno – se con interasse inferiore o uguale a cm. 100) non superi ml. 0,80. E' consentita la realizzazione di sottotetti anche in edifici con perimetro non regolare, purché la parte meno estesa non superi 1/3 della dimensione lineare della fronte interessata.

della copertura

* cosa si intende ?!

Per quanto riguarda le nuove zone di espansione, gli strumenti urbanistici attuativi, oltre ai parametri previsti dalla normativa di piano, dovranno fissare l'altezza delle fronti, la tipologia ed i materiali delle coperture. Le coperture concorrono alla formazione di distanze tra edifici;

o) vani scala (interni all'edificio) oltre il primo ed espressamente previsti dalla normativa antincendio non vanno computati nel volume urbanistico dell'edificio;

p) spessore dei solai e delle murature perimetrali: sarà considerato come minimo di cm. 30;

q) le seguenti disposizioni, volte ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, come previsto dalla Legge Regionale 30 luglio 1996, n. 21, si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi edilizi di qualsiasi tipo sulle costruzioni esistenti, comprese le manutenzioni straordinarie ed escluse quelle ordinarie.

1. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, solo se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
2. Le disposizioni di cui al punto 1. valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici e dalle strade, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
3. Le disposizioni di cui ai punti 1. e 2. si applicano con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.
4. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio permessi di costruire o D.I.A. o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni di cui al presente articolo, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nei punti precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme.
5. Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire che si avvalgono delle presenti norme, deve essere allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto.
6. In limitata deroga alla disciplina sulle distanze tra edifici e corpi di fabbrica degli stessi, nonché dai confini, sarà consentito aumento limitato di volume per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico (ad esempio cappotti esterni termoisolanti etc.) o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili. Lo spessore massimo ammissibile del cappotto e/o del consolidamento dovrà essere di cm. 10.

r) nelle zone individuate dal P.A.I. con grado di pericolosità P2 e P3 è consentita la realizzazione di garage con altezza regolamentare non computando il volume fino a ml. 1.10, definito dalla quota 0.00 (del fondo esistente).

Capo 5: Norme per il risparmio energetico

Art. 44 bis - Installazione di pannelli fotovoltaici

1. Negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio installare pannelli fotovoltaici, o altri sistemi da fonti rinnovabili, per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.

2. Nel progetto dovrà essere rappresentato l'esatto posizionamento dell'impianto e dimostrata l'efficienza in relazione all'orientamento.

MODIFICATO DA ART. 7 REG. ADOTTATO 1KW +3KW x ED. IND.

Titolo IV
Gli interventi ed i provvedimenti

Capo 1: Gli interventi

Art. 45 - Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e a contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso oltre che all'adeguamento alle esigenze di esercizio ed a normative di sicurezza. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificazione delle forme, colori e dimensioni; le opere necessarie a riparare parti non portanti delle murature e delle coperture e così pure le riparazioni delle opere in cemento armato tendenti alla protezione e salvaguardia delle armature, anche se eseguite con malte speciali; la riparazione degli intonaci interni ed esterni; la riparazione e/o sostituzione di serramenti, serrande, pavimenti ed impianti, impermeabilizzazioni interne ed esterne, sostituzione di tubature sia di scarico che termo-idrico-sanitarie ed ogni altra opera similare; la manutenzione del verde privato esistente; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre.

2. Rientrano in particolare negli interventi di manutenzione ordinaria:

- sostituzione degli elementi del manto;
- rifacimento del manto (se con uguale materiale);
- consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni nelle caratteristiche precedenti;
- consolidamento tramezzi;
- sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;
- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- sostituzione di parti di impianti;
- rifacimento rivestimenti esterni ed interni con le stesse caratteristiche;
- rifacimento rivestimenti interni con caratteristiche diverse;
- costruzione rivestimenti interni;
- rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche;
- costruzione o rifacimento pavimenti interni;
- sostituzione infissi esterni con le stesse caratteristiche;
- sostituzione infissi interni;

Art. 46 - Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria quegli interventi che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti, delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture orizzontali e verticali, l'installazione di nuovi servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Può essere classificata in questa categoria l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare, ove questo intervento rappresenti una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e risponda ad esigenze funzionali. Gli interventi non devono comportare modifica della destinazione d'uso, della pendenza delle coperture; devono rispondere alla normativa igienico/sanitaria per le costruzioni in genere. Rientrano in particolare negli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;

- rifacimento manto del tetto, con materiale nuovo;
- demolizione e ricostruzione solai senza modifica al piano d'imposta;
- consolidamento muri portanti, strutture fondazioni, con modifiche nei materiali o nei solai statici;
- rimozione e ricostruzione muri senza modifiche nei materiali o sistemi statici escluso l'impiego di strutture in calcestruzzo armato o ferro (L. 1081/71);
- demolizione e ricostruzione tramezze;
- creazione (o chiusura) di aperture con o senza modifiche distribuzione interna;
- inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto);
- demolizione tramezzi;
- costruzione tramezzi;
- inserimento di nuovi servizi igienici senza modifiche degli impegni planivolumetrici;
- rifacimento rivestimento esterno con caratteristiche diverse;
- rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse;
- costruzione pavimenti esterni;
- sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse;
- modifiche e sistemazione esterne (recinzioni etc.);
- intonacature, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifiche di forme, colori e dimensioni degli edifici come condomini e parti comuni di fabbricati in genere.

Art. 47 - Interventi di restauro

1. Sono da considerarsi interventi di restauro quelli volti alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione, non devono comportare aumento di volume e della superficie lorda.

Art. 48 - Interventi di risanamento conservativo

1. Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali; devono prevedere la conservazione dell'edificio , delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione; non devono comportare aumento della superficie lorda e del volume.

Art. 49 - Interventi di ristrutturazione

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
2. L'eventuale demolizione e ricostruzione di parti o dell'intero edificio deve avvenire nel rispetto della tipologia e della forma originaria, attraverso una corretta azione di recupero dell'edificio degradato. In quanto tale, la ristrutturazione di un edificio che si concretizzi nella demolizione e ricostruzione della preesistenza, non è soggetta al rispetto della normativa di zona relativamente alle altezze, alle distanze dai confini e tra corpi di fabbrica e mantiene le preesistenti distanze come da situazione di

fatto ante intervento; nel caso di demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime del fabbricato all'interno dello stesso lotto, dovrà essere rispettata la normativa vigente sulle distanze da confini e corpi di fabbrica.

Art. 50 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli 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.

Art. 51 - Interventi di nuova costruzione

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio che comportano la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento e/o la sopraelevazione degli edifici esistenti. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze e qualsiasi manufatto non classificabile, per l'uso a cui è destinato, come opera precaria. Gli interventi che prevedono la totale demolizione di un edificio e la costruzione di uno nuovo, diverso per uso, tipologia, forma, equivale a nuova costruzione.

2. Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione:
a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla successiva lett. f);
b) gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulottes, camper, case mobili imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
g) la realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 52 - Interventi di edilizia sperimentale

1. Sono definiti di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare - anche in difformità rispetto alle norme vigenti - manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie.

2. Tali interventi sono assentibili mediante autorizzazione gratuita purché le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione. La domanda deve essere corredata della documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso di specie. Per l'uso temporaneo dei manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

3. Detti manufatti, alla fine del periodo stabilito dalla Pubblica Amministrazione nell'atto autorizzativo, dovranno essere prontamente rimossi a cura e spese del richiedente. A tale scopo la Pubblica Amministrazione richiederà idonee garanzie a copertura totale del valore dell'impianto e provvederà alla rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

Art. 53 - Interventi diversi o per opere minori

1. Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione.

Art. 54 - Interventi relativi ad aree scoperte

1. Sono definiti come relativi alle aree scoperte, gli interventi all'interno della zona urbana volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. Devono essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature con essenze di queste, le eventuali opere murarie ed ogni altro elemento significativo del progetto; devono altresì essere accompagnati da una relazione illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

2. Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali vengono associati; quando sono autonomi, mediante D.I.A.

3. L'abbattimento di alberi di alto fusto nelle zone A-B-C-D dello strumento urbanistico e nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi esclusivamente con provvedimento formale espresso.

Art. 55 - Interventi di demolizione

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto del permesso a costruire o della D.I.A. relative all'intervento del quale fanno parte.
2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a D.I.A..

Art. 56 - Interventi non ultimati

1. Ove l'opera oggetto di permesso a costruire non risulti agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato, ai sensi dei precedenti articoli, come l'intervento originario.

Art. 57 - Interventi per manufatti provvisori

1. Gli interventi volti ad insediare sul territorio Comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e atti comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo permesso di costruire, nel quale è espressamente indicata la scadenza dello stesso. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità. Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; a tale scopo la Pubblica Amministrazione richiederà idonee garanzie a copertura totale del valore del manufatto e, in caso di inadempienza da parte del titolare del permesso, provvederà alla rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.

2. Il permesso di cui sopra non sostituisce, a nessun effetto, la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Questa disposizione non è applicabile all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

Art. 58 - Interventi urgenti

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo permesso a costruire o D.I.A., ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

2. E' fatto obbligo, al proprietario, di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di permesso di costruire o la D.I.A., in conformità alla tipologia dell'intervento.

Art. 59 - Interventi di variazione della destinazione d'uso

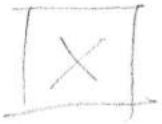
1. Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, attraverso l'esecuzione di opere, al mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia, come delle singole unità immobiliari, tra le seguenti categorie urbanistiche: residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, agricolo.

Art. 60 - Varianti in corso d'opera / varianti minori

1. Sono varianti in corso d'opera gli interventi comportanti varianti a permesso di costruire o D.I.A. già rilasciati o assentiti ed ancora in corso di validità, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 61 - Varianti in corso d'opera / varianti a progetto approvato

1. Sono le varianti non comprese nell'articolo precedente, che si rendono necessarie nel corso della esecuzione di interventi soggetti a permesso di costruire o D.I.A., ancora in corso di validità.



Capo 2: I provvedimenti

Art. 62 - Opere soggette a permesso a costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire:
a) gli interventi di nuova costruzione;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
d) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di chioschi, edicole, distributori di carburante;
f) opere di urbanizzazione, sistemazione di aree aperte al pubblico, lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative, parcheggi privati e di uso pubblico;
g) nuova costruzione, modifica, ampliamento di edifici funerari (edicole etc.);
h) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi, piscine;
i) costruzione di locali nel sottosuolo;
j) varianti in corso d'opera;
k) le serre aventi caratteristiche diverse da quelle previste dall'art. 66, lett. g).

2. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente del Settore competente qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, su proposta del Responsabile del Procedimento, sentito l'eventuale parere della Conferenza dei Servizi e della Commissione Edilizia.

3. I permessi di costruire sono rilasciati ai proprietari delle aree o degli immobili, o agli aventi titolo in base ad altro diritto reale.

4. Per gli immobili di proprietà dello Stato, il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

5. Il Dirigente, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia il permesso di costruire, menzionandovi i pareri e nulla-osta acquisiti, indicando le destinazioni d'uso ammesse, (che devono risultare anche dai tipi del progetto) e descrivendo sinteticamente l'intervento. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto muniti della firma del Dirigente.

6. I disegni originali firmati anche dai componenti della Commissione Edilizia, nei casi previsti, costituiscono la copia d'ufficio.

7. Il rilascio del permesso di costruire viene comunicato all'interessato, che dopo avere versato gli oneri di urbanizzazione e di costruzione o avere prodotto fideiussione per le rate non ancora pagate, può, nel termine di 120 giorni, ritirarlo.

8. Il progettista abilitato/direttore dei lavori alla fine dei lavori deve trasmettere una dichiarazione di fine lavori, contenente la data effettiva della stessa, con allegata documentazione fotografica che attesti la conformità delle opere al progetto.

9. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
a) gli interventi di ristrutturazione di cui al presente articolo, lettera c) del comma 1;
b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi

risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Art. 63 - Onerosità del permesso a costruire e della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. Il permesso di costruire, o la D.I.A. nei casi previsti, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali e secondo i parametri approvati dal Consiglio Comunale. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie.

2. Eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo del contributo e relative ad interventi edilizi realizzati da privati, devono essere avviate contemporaneamente all'inizio dei lavori delle opere edili.

Art. 64 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) *

1. Sono soggette a D.I.A. i seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici, approvati o adottati, e con il presente regolamento edilizio, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste per le aree soggette a tutela ambientale e/o vincolo idrogeologico, nonché degli altri N.O. previsti per l'area interessata:
- tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all' art. 62;
- opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili, la cui cubatura non superi comunque 1/3 di quella dell'edificio principale;
- occupazioni di suolo privato mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
- riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
- intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifiche di forme, colori e dimensioni degli edifici;
- realizzazione di accessi pedonali e carrai, anche in presenza dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- tende esterne, tende ornamentali, strutture reticolari a sbalzo per ricovero automobili, verande, tecnostrutture, coperture mobili di piscine, ecc.;
- serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra;
- variazioni di destinazione d'uso con opere;
- interventi di edilizia sperimentale;
- interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, di cui alle lettere b) e c) dell'art. 3 D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

2. La D.I.A. deve essere prodotta trenta giorni prima dell'effettivo inizio delle opere. Contestualmente alla D.I.A. l'interessato dovrà produrre, oltre agli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento per le opere soggette a permesso di costruire, una dettagliata relazione, a firma di un progettista

* nel caso di opere pubbliche, approvate con deliberazione

abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

3. Il Dirigente, nel caso di mancato accoglimento dell'istanza, notifica al richiedente avente titolo, il provvedimento di diffida. E' facoltà dell'intestatario dell'istanza sostituire per una sola volta, gli elaborati progettuali prima della notifica suddetta.

4. Nella D.I.A. dovranno essere indicati i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice delle opere. Il progettista abilitato/direttore dei lavori alla fine dei lavori deve trasmettere un certificato di collaudo finale con allegata documentazione fotografica che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Nei casi previsti dovrà altresì essere presentata richiesta di agibilità con le modalità di cui al presente regolamento.

5. Per gli interventi per i quali è prevista la D.I.A., fermo restando la necessità delle autorizzazioni e dei pareri previsti per legge, è possibile, alternativamente, presentare istanza di permesso di costruire.

Art. 65 soppresso e riunito con art.64

Art. 66 - Opere non soggette a permesso di costruire o D.I.A.

1. L'esecuzione delle opere di seguito elencate avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle stesse ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano, per altro verso, in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

2. Non sono soggette a permesso di costruire o D.I.A. le opere di seguito elencate:

a) interventi volti all'eliminazione delle barrire architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
b) opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
c) gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone. Tali interventi possono essere eseguiti senza preventivo titolo edilizio abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' fatto obbligo al proprietario, di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta del titolo edilizio abilitativo in conformità alla tipologia dell'intervento, in conformità a quanto disposto dal precedente art. 58;
d) gli interventi di manutenzione ordinaria;
e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
f) i miglioramenti fondiari di tipo agronomico, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
g) le serre, costituite da struttura portante leggera e da teli, esclusivamente volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3.50; resta fermo l'obbligo di acquisire, nelle zone vincolate, il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004, e fatta salva ogni altra legislazione in materia di tutela ambientale;
h) le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili; nel caso dette costruzioni siano destinate alla dimora permanente e notturna di persone, compresi i relativi servizi igienici, devono conseguire il solo nulla osta del responsabile del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S.;
i) le recinzioni di aree con paletti semplicemente infissi al suolo e rete metallica con altezza massima di ml. 1.50 e purché l'intervento non sia ubicato in area sottoposta a vincoli di tutela

paesaggistica o in zona di ricomposizione spaziale o in margine a spazi pubblici o di uso pubblico;

j) l'installazione di controfinestre, purché l'edificio non sia ubicato in zona di tutela ambientale;

k) l'installazione di condizionatori, purché l'edificio non sia ubicato in zona di tutela ambientale, in conformità a quanto stabilito per le caldaie murali all'art. 44, lett. j), punto 2; ATT. PARAPETTI TERRAZZE!! *

l) l'installazione di cabine / box telefonici pubblici nonché di cassette postali per la raccolta e stoccaggio temporaneo della corrispondenza a condizione che l'ubicazione venga preventivamente concordata con l'autorità comunale preposta;

m) le protezioni stagionali, quali ad esempio gazebi, posti d'ombra, ecc.;

n) nel caso di interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;

o) apprestamenti in legno su terrazze, fissate ai parapetti (es.: grigliati), per consentire la crescita di piante rampicanti, purché gli stessi non superino 1/3 dello sviluppo lineare del parapetto.

Art. 67 - Opere pubbliche da eseguirsi a cura delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni di cui ai precedenti paragrafi per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

OPERE PUBBLICHE ?

2. La deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 68 soppresso e riunito con art.67

* Vedi circolare del 6.8.07

TITOLO V
Le procedure

Art. 69 - Domande di permesso di costruire – Denuncia Inizio Attività

1. Le domande di permesso di costruire per l'esecuzione delle opere citate negli articoli precedenti, o di D.I.A. nei casi previsti, redatte obbligatoriamente nei modelli a stampa predisposti dall'Amministrazione Comunale, bollate ai sensi di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni (nel rispetto della vigente legislazione sul bollo, qualora dovuto) in triplice copia, compilati secondo le norme di seguito elencate, un'attestazione circa il titolo di legittimazione (con allegata copia del documento d'identità), nonché autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale e con ogni altra documentazione richiesta. Il Comune può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

2. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area o titolare di idoneo diritto, dal progettista. I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, nonché del responsabile di cantiere, possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori; contestualmente gli stessi dovranno dichiarare di aver preso visione del permesso a costruire e degli elaborati tecnici allegati. I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di permesso di costruire.

3. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori e del responsabile di cantiere devono essere immediatamente comunicati al Dirigente del settore dagli interessati subentrati i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili e produrre copia del titolo di disponibilità. La richiesta di variazione di intestazione, deve essere redatta secondo quanto prescritto dal successivo art. 73.

Art. 70 - Norme per la presentazione dei progetti

1. Le disposizioni seguenti devono essere osservate sia nel caso di richiesta di permesso di costruire che nel caso di denuncia di inizio di attività (di cui all'art. 22 del DPR 380/01). I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, in ogni caso con tecniche che garantiscano la durata delle immagini nel tempo, e piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 30. Essi dovranno in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato. Devono altresì contenere, un estratto della cartografia del P.R.G. e/o dello strumento attuativo, l'indicazione della destinazione del P.R.G., secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame. (In ogni caso deve essere altresì allegato un certificato di destinazione urbanistica di data non anteriore a 3 mesi o una apposita dichiarazione del professionista / progettista.).

2. In relazione ai disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, della legge regionale 30 agosto 1993, n. 41, nonché del Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, (legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche) tutti gli interventi in edifici privati devono conformarsi ai criteri generali di progettazione di cui all'art. 3 e dell'allegato A) del citato D.M. 236/89 e gli elaborati tecnici devono essere redatti in conformità all'art. n. 10 dello stesso. Allo scopo devono essere allegati specifici elaborati e relazioni oltre a quanto previsto di seguito.

3. Con riferimento alle singole opere, i progetti devono inoltre contenere:

A) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, e ristrutturazioni:

a) dettagliata relazione tecnica;
b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
c) planimetria, in scala minima 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli (che dovranno altresì risultare da apposito conteggio riportato nel grafico), alle aree a verde, alle pavimentazioni ed alla recinzione. Per questa ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. per i quali deve essere indicata la specifica attività; dovranno essere indicati inoltre la superficie netta, il volume e l'ampiezza dei fori esterni di ogni stanza;
e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
g) in scala opportuna dovranno essere rappresentate le posizioni delle eventuali insegne di attività che di norma dovranno essere ubicate sopra i serramenti dei piani terra; non è ammesso ubicare le insegne sui frontalini delle terrazze e/o dei porticati sia privati che di uso pubblico;
h) una o più sezioni significative verticali, in scala 1:100, con riportate tutte le altezze totali e parziali riferite alla quota zero;
i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 adeguata, con l'indicazione degli impianti tecnologici (riscaldamento, ascensore) di progetto, nonché quelli relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche estesa sino all'innesto col collettore comunale;
j) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione. La superficie del lotto, la superficie coperta ed il volume dovranno essere riscontrabili nel grafico di progetto mediante appositi conteggi e figure geometriche in scala appropriata;
k) prova della titolarità o disponibilità dell'area e/o dell'immobile oggetto d'intervento;
l) dichiarazione di consenso a vincoli, resa nelle forme di legge (firma autenticata etc.), qualora necessaria;
m) la documentazione prevista dalle Leggi n. 10/91 e n. 46/90 nei casi previsti dai relativi regolamenti d'attuazione; D. 37 | 2008
n) autorizzazioni/concessioni delle competenti autorità (Genio Civile, Agenzia del Demanio, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli, Capitaneria di Porto) nonché pareri degli Enti preposti alla salvaguardia di vincoli);
o) estratto di mappa aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 illustrante la zona dell'intervento entro un raggio minimo di almeno cento metri, con evidenziato e/o colorato il fabbricato da costruire o oggetto di modifiche, che riporti la relativa toponomastica stradale;
p) significativa documentazione fotografica datata e firmata dal progettista.
q) presentazione di istanza relativa alle opere di urbanizzazione;
r) per edifici di una certa rilevanza è obbligatoria la presentazione di renderings a corredo dell'istanza

La documentazione di cui al punto m) può essere esibita prima del rilascio del permesso di costruire; quella di cui al punto l) dovrà essere esibita prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere d), e), f), g), h), possono essere rappresentati in scala 1:200. Nel caso di edifici rurali le sistemazioni esterne non vengono richieste.

B) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:50;
c) sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
d) l'indicazione dei materiali impiegati;
e) planimetria con rilievo delle eventuali opere pubbliche esistenti e rilievo dendrologico con indicazione delle essenze;
f) documentazione fotografica significativa della zona datata e firmata dal progettista.

C) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

D) Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso - nuova costruzione - giallo demolizione) indelebile, lo stato di progetto approvato e quello di modifica.

E) Per gli interventi e le opere non comprese nelle precedenti specificazioni:

a) planimetria quotata, e piante in scala 1:100, qualora necessarie;
b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
c) indicazioni di materiali e colori;
d) documentazione fotografica, datata e firmata dal progettista, estesa alle proprietà limitrofe;
e) ogni altra documentazione ritenuta idonea a chiarire l'oggetto dell'istanza;
f) presentazione dell'istanza relativa alle opere di urbanizzazione.

F) Per gli interventi da realizzarsi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico:
oltre agli elaborati previsti per le singole fattispecie di cui alle lettere che precedono, dovrà essere prodotta RELAZIONE PAESAGGISTICA ai sensi del D.P.C.M. 21.12.2005, in attuazione del D. Leg. 42/04 e redatta nella forma completa. La Relazione potrà essere redatta in forma semplificata solo nei casi previsti.

G) Per gli interventi da realizzarsi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico:
oltre agli elaborati previsti per le singole fattispecie di cui alle lettere che precedono, dovrà essere prodotta una planimetria, in scala adeguata, con il rilievo dendrologico delle essenze arboree esistenti e rilievo delle altimetrie necessarie ad evidenziare la presenza di dune.

4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, plani-volumetrie, modine e simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta il permesso o fatta la denuncia.

5. Per le istanze presentate per l'esecuzione di interventi anche di minima entità, relativi a fabbricati o parti di essi per i quali sono depositate agli atti pratiche di condono edilizio ancora in essere, necessita la preventiva definizione delle pratiche di condono suddette.

6. L'interruzione del termine è consentita una sola volta, oltre a quella iniziale dovuta alla inadeguatezza e/o incompletezza dell'istanza.

7. L'integrazione della documentazione richiesta, per le motivazioni di cui al comma precedente, deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla notifica della richiesta. Decorso inutilmente detto termine la pratica sarà archiviata d'ufficio previa comunicazione al richiedente.

Art. 71 - Definizione dei termini del procedimento di permesso di costruire o D.I.A.

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. sono quelle previste dall'art. 20 e 23 DPR 6 giugno 2001, n. 380.

2. In particolare, il Dirigente, nel caso di mancato accoglimento dell'istanza, previa acquisizione di parere della Commissione Edilizia qualora ne ricorra la competenza, ai sensi del successivo art. 83, notifica al richiedente avente titolo il provvedimento di preavviso di diniego ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L. 241/90. Qualora il contenuto delle memorie eventualmente depositate nei termini di legge, non consentano il rilascio del titolo edilizio abilitativo, il Dirigente notifica il diniego definitivo.

3. L'Amministrazione Comunale, o l'Assessore delegato, può disporre l'anticipato esame di una pratica quando sia giustificata la sua approvazione per un migliore coordinamento dei lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati, in casi di urgenza per ipotesi di pericolo o necessità pubblica e quando il privato abbia dato corso ai lavori necessari.

Art. 72 - Validità del permesso di costruire

1. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica.

2. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso o D.I.A. per le parti non ultimate; il permesso o la D.I.A. sono trasferibili ai successori o aventi causa. Esse non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali degli immobili realizzati per effetto del loro rilascio e sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 73 - Volturazione del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è trasferibile ad altri soggetti che nel frattempo hanno acquisito la proprietà o altro titolo abilitativo sull'immobile. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso.

2. Ai subentranti incombono tutti gli oneri derivanti circa il rispetto del permesso e delle norme di regolamento e leggi vigenti in materia. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario permesso. La voltura del permesso, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Art. 74 - Richiesta di pareri

1. E' consentito all'interessato titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla-osta, pareri e certificazioni ad altre pubbliche amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Dirigente. Il richiedente può allegare alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. i pareri di altre amministrazioni pubbliche, ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette amministrazioni.

2. Prima del rilascio del provvedimento dirigenziale, l'interessato, se non in possesso dell'autorizzazione o nulla-osta richiesto, ove la norma lo preveda, dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dalla quale risulti che sono decorsi i termini previsti per legge ai fini del silenzio-assenso, non avendo ricevuto risposte negative o interlocutorie da parte degli enti interessati.

Art. 75 - Progetto preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con interventi edilizi già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.

2. A tal fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi etc. e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. Il procedimento è senza obbligo di termini specifici.

4. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno ad indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

5. Se il privato rappresenta nel progetto esecutivo le indicazioni richieste in sede di approvazione del progetto preliminare, come risulta agli atti, non potranno essere proposte prescrizioni diverse.

Art. 76 - Agibilità

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

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o che ha presentato la D.I.A. o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare al Settore domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
a) dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto con attestazione di avvenuta presentazione da parte degli uffici catastali o richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del DPR 380/01, nonché

all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del citato D.P.R.

d) certificato di collaudo statico;

e) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/01;

f) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti, o dichiarazione attestante la potenzialità della caldaia qualora la stessa sia inferiore alle 30.000 Kcal/ora, ovvero la dichiarazione di inizio attività, preceduta dal parere di conformità, ai sensi del D.P.R. 37/98 e DM 4.5.1998;

g) autorizzazione allo scarico dei reflui;

h) documentazione fotografica, datata e firmata dal professionista direttore dei lavori, di tutte le fronti dell'edificio e dell'insieme dell'intervento.

4. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

5. L'incompleta presentazione della domanda, non fa decorrere i termini previsti dall'art. 25, comma 3° del D.P.R. 380/01.

6. Il Comune ha comunque la facoltà, qualora i tecnici comunali ne ravvisino l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per opere, manufatti ed impianti di qualsiasi genere.

7. Il rilascio del certificato di agibilità non esime dal possesso dei titoli previsti da altre leggi e/o regolamenti per l'esercizio delle attività, anche se dette attività non risultano annoverate nell'elenco delle aziende insalubri.

8. Il certificato di agibilità è atto amministrativo revocabile.

Art. 77 - Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni della loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per il terreno o l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 78 - Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento ispira la propria attività al rispetto dei seguenti principi:

- partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, nel rispetto della Legge 241/90 e s.m.i.;
- principio di collaborazione nella fase di iniziativa;
- principio del contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

2. Il Responsabile del procedimento inoltra idonea comunicazione scritta all'interessato, richiedendo le necessarie integrazioni, rendendo conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del procedimento provvede all'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività degli altri uffici o enti eventualmente coinvolti nel procedimento.

4. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti delle Unità organizzative esterne alla propria - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché

adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tal fine, il Responsabile dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi uffici comunali preposti. Le disposizioni in tal modo impartite prefigurano l'esercizio di potestà sovraordinate. In ogni caso, la partecipazione dei vari Settori e/o Uffici coinvolti nell'istruttoria alle riunioni di Conferenza, deve intendersi obbligatoria. Ove il sollecito svolgimento dell'istruttoria venisse in qualsiasi modo ritardato da ingiustificati rifiuti frapposti dai Responsabili delle altre Unità organizzative, il Responsabile del procedimento ne dà comunicazione al proprio Dirigente, il quale avoca a sé la competenza a pronunciarsi sugli aspetti istruttori ancora da definire.

5. Il Responsabile conclude l'istruttoria formulando il provvedimento al Dirigente competente per l'emanazione.

Art. 79 - Conferenza dei servizi

1. Il Responsabile del Procedimento indice la conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisori, formalizzando le decisione raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.

2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.

3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.

(Procedimento per le attività produttive. Dal momento dell'attivazione dello Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi della L. 59/97, del D.L. 112/98 e del D.P.R. 447/98, la presentazione dei progetti edilizi per la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione, la rilocalizzazione, l'esecuzione di opere interne di impianti produttivi, avverrà allo sportello unico per le attività produttive)

TITOLO VI
Gli organi

Art. 80 - Commissione edilizia

1. La Commissione Edilizia Comunale è l'organo tecnico consultivo del Comune.

2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia – ove richiesto – nell'ambito delle procedure per l'approvazione delle opere pubbliche.

Art. 81 - Commissione edilizia e istruttoria amministrativa

1. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, il Dirigente può discostarsi, dandone congrua motivazione, dal parere espresso dalla Commissione Edilizia.

2. In ogni caso, la Commissione Edilizia non si pronuncia sulla qualificazione dell'intervento proposto.

Art. 82 - Composizione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è composta di 1 membro di diritto e di 6 membri eletti dal Consiglio Comunale.

2. Il membro di diritto è il Dirigente del Settore Edilizia Privata e/o del Settore Urbanistica o un suo delegato, che funge da presidente.

3. I membri elettivi sono sei.

4. I membri eletti dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sono esperti in materia urbanistica ed edilizia, agronomia e geologia, eventualmente indicati dagli Ordini professionali. Uno dei membri eletti dal Consiglio Comunale deve essere un esperto di agronomia (perito agronomo o dottore in agraria). In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

5. Nelle ipotesi previste dall'art. 4 della Legge Regionale 31.10.1994, n. 63 la Commissione è integrata da due esperti, pure essi eletti dal Consiglio Comunale, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, materie ambientali e artistico monumentali.

6. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente della Commissione.

Art. 83 - Parere obbligatorio della Commissione Edilizia normale ed Integrata

1. La Commissione Edilizia normale esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:
   - nuova edificazione compresi ampliamenti e sopraelevazioni e opere di urbanizzazione, con l'esclusione degli interventi eseguiti con D.I.A.;
   - strumenti urbanistici attuativi;
   - permessi di costruire in deroga;
   - interventi sul verde vincolato;
   - progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni (solo nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale).

2. La Commissione Edilizia Integrata esprime parere obbligatorio su tutti gli interventi in aree interessate da vincolo paesaggistico, con esclusione dei casi espressamente previsti per legge.

3. Il Dirigente, al fine di verificare il corretto inserimento nel contesto urbano, può altresì sottoporre all'esame della Commissione Edilizia altri progetti che possono modificare il decoro e la qualità urbana.

Art. 84 - Durata in carica della commissione edilizia e funzionamento

1. I membri elettivi durano in carica per un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili nei termini e con gli effetti di cui alla Legge 444/1994.

2. In qualunque momento il Consiglio Comunale può decidere la nomina dei nuovi membri, secondo i criteri del presente regolamento.

3. La Commissione Edilizia (normale ed Integrata) si riunisce, su convocazione del Presidente, di regola due volte al mese ed ogni volta che il medesimo lo ritenga opportuno. La convocazione avviene a mezzo avviso inviato per posta elettronica con richiesta di conferma.

4. Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, personale in carico al Settore Edilizia Privata, senza diritto di voto.

5. La Commissione Edilizia può deliberare validamente con la presenza della semplice maggioranza dei membri convocati (quattro membri nelle sedute ordinarie, cinque nell'ipotesi di commissione integrata ex art. 4 L.R. 63/94).

6. I pareri della C.E. non sono vincolanti per il Dirigente; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare comunicazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E. alla sua prima successiva seduta, per opportuna conoscenza.

7. La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande sottoposte all'esame. Parimenti, il Presidente, sulla scorta degli esiti dell'istruttoria, può convocare il progettista dell'intervento edilizio per essere sentito dalla Commissione Edilizia.

8. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, nella sua totalità o delegare alcuni suoi membri, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

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

10. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale sulla cartella di istruttoria della pratica edilizia, che viene sottoscritto seduta stante da tutti i componenti assieme agli elaborati di progetto (solo nel caso di parere favorevole o favorevole condizionato), ed inoltre redigerà separato verbale che verrà sottoscritto dal Segretario e dal Presidente.

11. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

12. Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possano continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti, senza plausibile giustificazione, per 3 volte consecutive o che risultino comunque assenti nel corso di un anno ad un numero uguale o superiore a 10 sedute.

ALLEGATO 1

INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLA SALUTE DAI RISCHI DI INQUINAMENTO DA ONDE ELETTROMAGNETICHE

Art. E01 – Oggetto

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ampliamento e opere di urbanizzazione, con l'esclusione degli interventi eseguiti con D.I.A.;
- strumenti urbanistici attuativi;
- permessi di costruire in deroga;
- interventi sul verde vincolato.

I progetti definitivi delle opere pubbliche, ivi compresi gli interventi sul verde pubblico, redatti ai sensi della legge 109/94 e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono sottoposti alle valutazioni della Commissione Edilizia esclusivamente nei casi in cui ciò venga espressamente richiesto dagli organi dell'Amministrazione Comunale. I responsabili del Procedimento, al fine di verificare il corretto inserimento nel contesto urbano, possono altresì sottoporre all'esame della Commissione Edilizia altri progetti che possono modificare il decoro e la qualità urbana.

Art. E02 – Finalità

Sono stabilite le seguenti finalità:

a) garantire la tutela umana dell'ambiente e del paesaggio, con valutazione delle condizioni espositive della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
b) favorire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche mediante l'accorpamento degli impianti di emissione su un unico traliccio;
c) garantire il contenimento dell'inquinamento ambientale derivante dalle emissioni elettromagnetiche degli impianti, ed il conseguimento, nell'esercizio degli stessi, degli obbiettivi di qualità fissati da questa Amministrazione;
d) conoscere la situazione generale relativa al livello d'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici anche ai fini dell'autorizzazione all'installazione di nuovi impianti emittenti campi elettromagnetici installati a fini della trasmissione di segnale per telefonia cellulare (s.r.b.)
e) fornire corrette informazioni alla popolazione interessata;
f) stabilire i criteri per l'attivazione di eventuali risanamenti

Art. E03 – Piano annuale dei siti e catasto degli impianti

I titolari degli impianti devono presentare al comune entro il 31 dicembre di ogni anno, il piano-programma per la rete riferito all'intero territorio comunale, contenente la mappa completa e le caratteristiche tecniche degli impianti esistenti e da realizzare, il Comune provvede sulla base di questi alla redazione annuale dei siti. Tale programmazione, nel rispettare i limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente nonché gli adempimenti previsti dal presente regolamento, deve produrre livelli di campo elettromagnetico il più basso possibile. La Giunta Comunale approva il piano annuale dei siti L'ufficio Cartografico provvede all'aggiornamento costante del Sistema Informativo Territoriale, con l'inserimento dei nuovi impianti.

Art. E04 – Procedimenti autorizzatori

Le installazioni dei suddetti impianti fissi su edifici o su aree libere, pubbliche o private, e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette a rilascio del Permesso di costruire previo parere dell'Ufficio attività edilizia e previo parere favorevole dell'A.R.P.A. Veneto. I procedimenti autorizzatori sono descritti nell'art. 87 del D.L.vo 1 agosto 2003 n. 259. Inoltre, tali installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, delle aree verdi, delle riserve e delle zone protette, dei monumenti e delle zone archeologiche, e con le vigenti disposizioni di leggi e di regolamenti in materia. Dovrà essere pertanto acquisito, in via preventiva, il nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti. In particolare, dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici ed architettonici. Le installazioni di antenne sugli edifici esistenti, dovranno prevedere l'inserimento degli apparati Shelter all'interno del volume dell'edificio esistente. Il Comune - ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241 - provvederanno ad informare dell'avvio del procedimento amministrativo i residenti nella zona interessata, tramite strumenti di informazione alla cittadinanza.

Art. E05 – Sistema di monitoraggio

In considerazione dell'elevato numero di impianti che producono emissioni elettromagnetiche ed al fine di garantire il rispetto dei limiti di esposizione e delle misure di cautela fissate dalla normativa vigente, nonché dell'obiettivo di qualità, si rende necessario procedere alla istituzione di un sistema di monitoraggio automatico e continuo dei campi elettromagnetici finalizzato alla valutazione del livello di esposizione della popolazione ai suddetti campi e.m. Tale sistema prevede l'acquisizione e la registrazione continua dei dati mediante l'installazione di centraline di monitoraggio ambientale, gestite da una stazione centrale e da alcune stazioni ausiliarie posizionate nelle sedi delle istituzioni competenti. I dati rilevati potranno essere liberamente consultati dai cittadini tramite Internet e saranno oggetto di una pubblicazione periodica a cura dell'Amministrazione Comunale. Il progetto del sistema, compresa la localizzazione precisa delle centraline fisse di monitoraggio ambientale, e la scelta dei dispositivi da acquisire per realizzarlo sono approvati con delibera di Giunta Comunale. La realizzazione del sistema di monitoraggio potrà avvenire per fasi successive, ed in ogni caso, entro l'anno 2002, dovrà prevedere la messa in esercizio di un numero adeguato di centraline tale da rendere efficace il sistema di monitoraggio.

Art. E06 – Oneri concessori

In considerazione degli oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per lo svolgimento delle necessarie attività volte a garantire la prevenzione, il monitoraggio ambientale e l'informazione ai cittadini, a ciascun impianto rilasciato verrà applicato un onere pari a € 5.000,00. (euro cinquemila) a titolo di contribuzione alle suddette spese. Le somme sopra descritte verranno introitate in un apposito capitolo di bilancio che servirà a finanziare le attività relative alla prevenzione, la realizzazione di un sistema di monitoraggio ambientale e le attività di informazione alla cittadinanza, con particolare riferimento alla promozione di campagne educative nelle scuole volte a favorire un uso consapevole delle nuove tecnologie e la conoscenza dei potenziali rischi connessi.

Art. E07 –

Le autorizzazioni verranno rilasciate dal Settore V nei modi attualmente vigenti e subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, di dichiarazioni asseverate rilasciate da tecnici abilitati relative sia alla sicurezza statica dell'edificio e degli impianti installati, sia al rispetto delle disposizioni della legge 46/90 e della normativa antincendio, oltre che del parere favorevole dell'A.R.P.A. Veneto (prima della messa in esercizio dell'impianto). Tali pareri dovranno contenere la valutazione:
a) del rispetto dei limiti per l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto;

b) della conformità della tipologia degli impianti alla normativa vigente ed ai protocolli recanti norme di buona tecnica, sulla base dell'esame della documentazione tecnica fornita dal gestore secondo quanto previsto dall'allegato 1 alle linee guida applicative del Decreto 10.9.1998 n. 381;
c) dell'idoneità del sito destinato ad ospitare l'impianto in relazione alla eventuale presenza di altre fonti di emissione elettromagnetica, tenendo conto di quanto previsto dalla normativa vigente in relazione alla necessità di riservare misure di maggiore cautela in quei casi in cui si possono verificare esposizioni ai campi elettromagnetici per periodi prolungati non inferiori alle quattro ore su soggetti esposti per ragioni non professionali;
d) del rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni del rumore causato dall'impianto.
Tali disposizioni si applicano a tutti i permessi di costruire richiesti antecedentemente e non ancora rilasciati, nonché a tutte le istanze richieste successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione.
Entro 10 giorni dall'avvenuta comunicazione di entrata in esercizio, i gestori dovranno fornire agli stessi enti i risultati della misurazione delle intensità campi elettrici generati dall'impianto in condizioni di massimo esercizio e di tilt peggiore, in corrispondenza dei recettori prossimi considerati in sede di valutazione previsionale.

Art. E08 –

Per le installazioni su edifici privati in condominio, qualora il posizionamento degli impianti e degli apparati tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di parti comuni dell'edificio ovvero di volumi o aree adibiti a servizi di uso comune (terrazze, stenditoi, lavatoi, ecc.), dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante dei condomini mediante voto unanime dell'assemblea. Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la proposta di stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario, di cui verrà fatta esplicita menzione nel contratto da presentare all'Ufficio che cura l'istruttoria delle pratiche della concessione edilizia.

Art. E09 – Atto unilaterale d'obbligo

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune di Jesolo, sia che si tratti di aree libere che di edifici, un atto unilaterale d'obbligo alla rimozione degli impianti e di tutte le eventuali pertinenze e di ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 90 giorni dalla scadenza della concessione ministeriale ove questa non venga rinnovata e l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. Tale obbligo dovrà essere esteso anche al caso in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida in modo autonomo di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

Art. E10 - Distanze minime

Per garantire la massima tutela dei soggetti particolarmente sensibili, si esclude la possibilità di consentire l'installazione di impianti ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio di telefonia radio mobile e, più in generale, di impianti di trasmissione radiofonica e televisiva o per servizi similari su ospedali, scuole, asili nido, case di cura e di riposo o in loro prossimità, a distanze inferiori a 100 metri calcolati dal bordo del sistema radiante al perimetro esterno delle aree adibite a tali attività, fatto salvo il rispetto nelle aree succitate dei valori stabiliti negli obiettivi di qualità. Le concessioni per impianti con potenza superiore a 350 Watt potranno essere rilasciate solo su aree esterne ai centri abitati ed alle zone già destinate all'edificabilità dallo strumento urbanistico vigente. Per quanto riguarda gli impianti già installati o autorizzati che si trovino a distanze inferiori a 100 metri da strutture adibite a ospedali, scuole, asili nido, case di cura e di riposo o, si rende necessario effettuare in via prioritaria, a cura dell'A.R.P.A. Veneto, una verifica del rispetto dei limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente e dell'obiettivo di qualità fissato dal presente provvedimento. Qualora fosse verificato il superamento di

tali limiti, in contraddittorio con il concessionario del servizio si darà applicazione alla procedura di riduzione a conformità prevista dall'allegato C del Decreto Interministeriale n.381/1998. In caso di inadempienza da parte del concessionario del servizio o di ulteriori superamenti dei limiti di esposizione previsti dalla legge, l'Amministrazione Comunale procederà all'immediata dichiarazione di decadenza della concessione edilizia e ordinerà la rimozione dell'impianto a cura e spese del della ditta intestataria.

CIRCOLARE INFORMATIVA n. 1/2007 prot. 10366 del 21.02.2007

Sottotetti - aspetti progettuali

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio nel mese di marzo del 2005, ha consentito di far maggior chiarezza circa i termini di applicazione della norma relativa alla realizzazione di sottotetti, facendo proprio il contenuto di una precedente Circolare informativa del 2003, emanata dal Settore IV a seguito dell'approvazione del P.R.G. da parte della Regione.
In particolare l'art. 44, lett. n) del Regolamento Edilizio così recita: *"le coperture ordinarie, con diversa tipologia di falda, sono ammesse a condizione che non sia realizzato l'accesso diretto al sottotetto dai piani abitabili sottostanti e laterali. E' comunque consentito l'accesso diretto dal sottotetto al piano sottostante per la relativa manutenzione preferibilmente attraverso apposita botola di ispezione. Le altezze del solaio di copertura devono essere contenute il più possibile tali da consentire la sola ispezione e la manutenzione del sottotetto. A tal fine, sentita anche la Commissione Edilizia, si ritiene di suggerire e prevedere una misura non superiore a ml. 0.80 per quanto riguarda l'altezza in corrispondenza dell'intersezione della falda di copertura e muratura perimetrale. Va mantenuta altresì la tipologia di copertura che prevede un'unica pendenza della falda. La pendenza delle falde non può superare un'inclinazione di gradi 25. ....."*.

La presente Circolare ha l'obiettivo di fare ulteriore chiarezza in merito all'applicazione di detta normativa, al fine di non ingenerare disparità di trattamento fra cittadini e dissipare i dubbi interpretativi emersi nell'applicazione della norma.

In tal senso si definiscono gli elementi cardine necessari all'applicazione del citato articolo, in sintonia con l'obiettivo che lo stesso si è dato nella formulazione vigente.

Di seguito si elencano i concetti che si ritengono sattisfattivi della definizione/condizione di sottotetto:

1. il sottotetto è finalizzato a garantire la manutenzione dello stesso e del tetto di copertura, quindi si ritengono ammissibili le divisioni interne necessarie a fini strutturali ed alla delimitazione del sottotetto dall'elemento di accesso (scala), per finalità connesse con il risparmio energetico;
2. l'accesso è consentito solo verticalmente e quindi dall'interno dell'unità immobiliare, escludendo gli accessi laterali ad eccezione di quelli interni;
3. l'altezza interna deve essere strettamente necessaria a consentire l'ispezione e la manutenzione del tetto, quindi potrà avere, al colmo di copertura, un'altezza non superiore a ml. 3.00, misurata all'intradosso dell'intersezione delle falde;
4. la forometria, ove prevista, dovrà avere dimensioni necessarie a consentire l'illuminazione del locale e l'ispezione della copertura. Quindi la superficie illuminante non potrà essere superiore a 1/10 della superficie netta di pavimento. E' consentita la realizzazione di fori sui timpani come determinati dalla conformazione del tetto;
5. possono essere realizzate, comunque, terrazze a pozzo, all'interno della falda e nel limite della sagoma della muratura perimetrale (escludendo da questa aggetti, terrazze, ecc.) per consentire un più agevole accesso alla copertura. In tal caso la superficie della terrazza non potrà superare il 25% della superficie coperta del fabbricato;
6. la copertura soprastante il sottotetto (unica e senza la sovrapposizione di ulteriori elementi) deve interessare l'intero fabbricato, inteso come estensione della superficie coperta, escludendo la realizzazione di qualsiasi rientranza o parte piana;
7. nel caso di solaio di copertura realizzato con travature in legno, l'intersezione della falda di copertura con il muro perimetrale va intesa all'intradosso delle travi, qualora queste abbiano un interasse inferiore o uguale a cm. 80.

Il Dirigente del Settore V - Edilizia Privata
Dott. Luciano Vedorin
urbanista

GIARDINI D'INVERNO art. 42 lett. i)

I giardini d'inverno sono da considerarsi come spazi di ristoro e relax da parte delle persone che intendono utilizzarli.
Tali spazi devono pertanto offrire un ambientazione particolare, in quanto la percezione di chi li utilizza dovrà essere parificata a quella di stare a cielo aperto, come in un vero e proprio giardino, godendo della visione di tutto ciò che li circonda.
Lo spazio interno dovrà essere arredato in buona parte con piante, fiori e quant'altro lo possa artificiosamente rendere un vero e proprio giardino.
Lo scopo è comunque quello di poter dotare, in primis, tutte le strutture a carattere turistico ricettivo di uno spazio ampio, da utilizzare come ristoro e relax dalle persone che intendono soggiornare nella città di Jesolo anche nei periodi invernali, incentivando così il prolungamento delle attività estive.
L'utilizzazione e l'allestimento di tali spazi potrà essere usufruito anche da locali di ristorazione, da condomini ad uso residenziale o da residenze private.
Per garantire un utilizzo che rispetti le finalità che la previsione normativa prevede, è necessario che tali coperture mobili non siano caratterizzate da un accesso indipendente, dovendo essere direttamente comunicanti con l'edificio di destinazione principale. Unica eccezione è ammessa per i giardini d'inverno ad uso condominiale.
Di seguito si definiscono le caratteristiche e le tipologie che i giardini d'inverno dovranno rispettare per godere di tale definizione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 42, lett. i) del vigente Regolamento edilizio.

- TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEI MATERIALI DA UTILIZZARE:

Le strutture portanti, ovvero lo scheletro, dovranno essere realizzate esclusivamente in alluminio anodizzato o in acciaio.
Non sono ammesse strutture murarie o di altro tipo o genere.
Qualora le strutture siano realizzate in alluminio anodizzato, le stesse dovranno essere laccate con colore bianco.

Le strutture portanti dovranno essere tamponate, nelle loro parti libere, unicamente da vetro trasparente per permettere l'entrata della luce solare. Solo la copertura potrà essere dotata di tenda retrattile non fissa, a protezione della penetrazione di forti raggi solari.

Le pareti verticali dovranno essere del tipo ad impaccamento laterale con pannelli di larghezza minima di cm. 80, prive di traversi.

La caratteristica principale di tali strutture, sarà la completa apertura telescopica di tutte le parti che la compongono.
La copertura dovrà essere dotata, preferibilmente, di apertura telescopica.

La struttura dovrà essere composta da elementi modulari, riferibili alle seguenti dimensioni: cm. 80, cm. 100 o cm. 120.
In considerazione del fatto che dette coperture non costituiscono volume e superficie coperta, la loro struttura dovrà avere caratteristiche di facile amovibilità.

- CARATTERISTICHE INTERNE:

La struttura potrà essere eventualmente dotata, per come si svilupperà, di particolari impianti di riscaldamento, che non dovranno impedire la totale apertura della struttura telescopica durante i mesi estivi, o il suo momentaneo smantellamento.

Lo spazio interno non potrà essere suddiviso da pareti o apprestamenti di alcun tipo, allo scopo di evitare la creazione di vani, contrastanti con la funzione del giardino d'inverno.
Le ambientazioni interne potranno essere svolte con le piante che costituiranno lo stesso giardino. Potrà essere consentita la creazione di vasche, con altezza adeguata, per il contenimento di fiori piante o quant'altro, oppure di pannelli o piccole strutture che consentano movimenti e giochi d'acqua, anche queste caratterizzate da facile amovibilità.

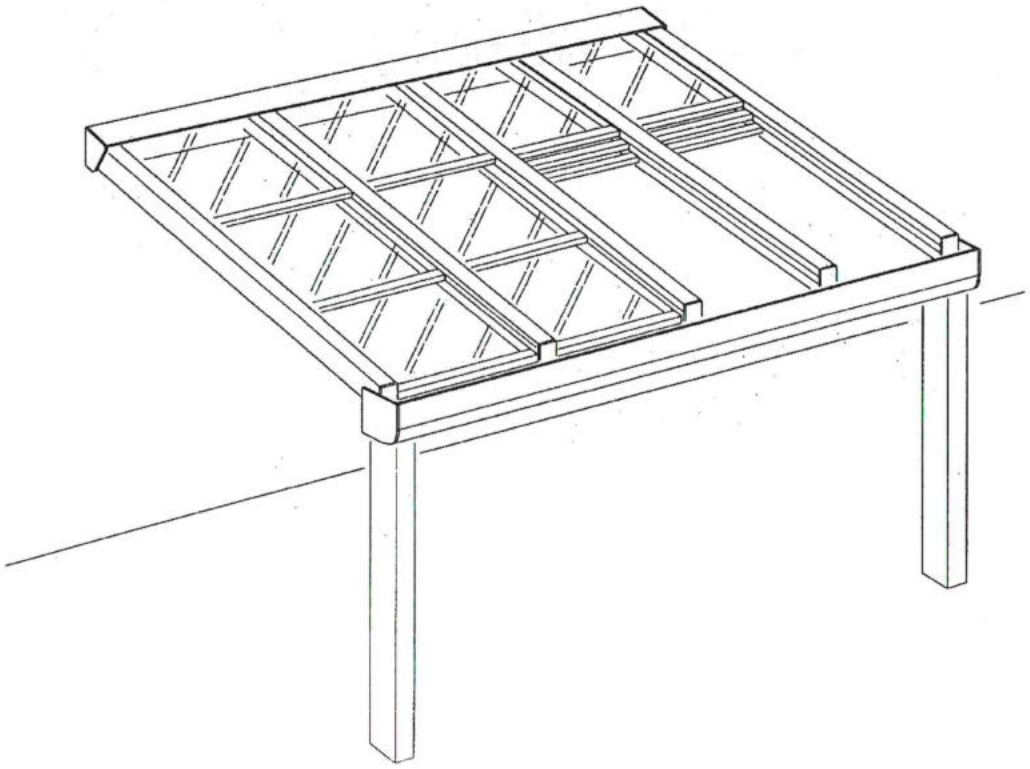
- PRESENTAZIONI GRAFICHE

La tavola grafica dovrà illustrare la disposizione ed il tipo di vegetazione utilizzato per la creazione del giardino, creando dove possibile dei tematismi biotopici.

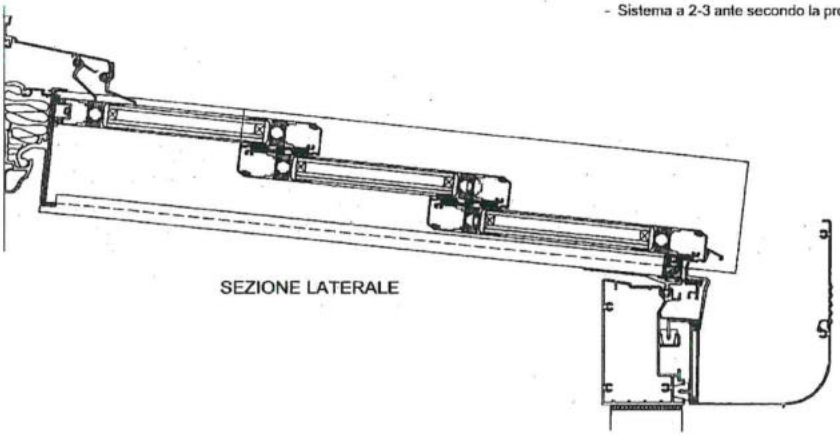
Il progetto per la realizzazione del giardino d'inverno, dovrà essere conforme a quanto disposto dall'art. 70, lett E) del vigente Regolamento edilizio, rappresentando adeguatamente le distanze da confini, strade e fabbricati.

Alla domanda dovrà essere allegata apposita certificazione, a firma di professionista abilitato, che garantisca il rispetto della normativa sulla sicurezza e sugli impianti.

A titolo puramente indicativo, si rappresentano le caratteristiche della copertura mobile in vista assonometria e in sezione (frontale e laterale)

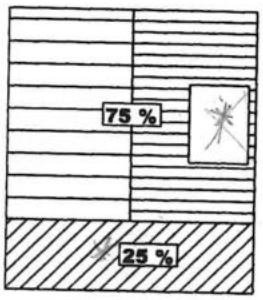


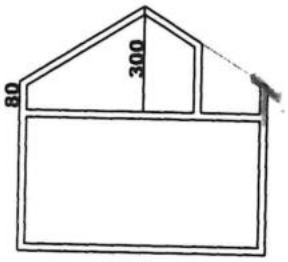
- Sistema a 2-3 ante secondo la profondità

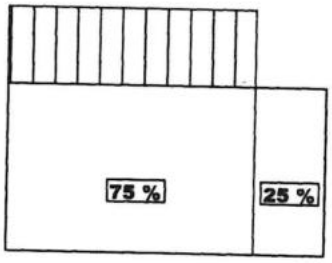


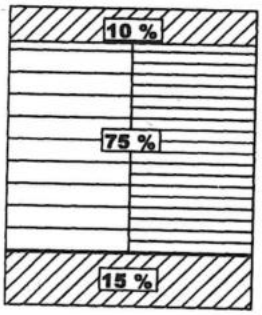
SEZIONE LATERALE

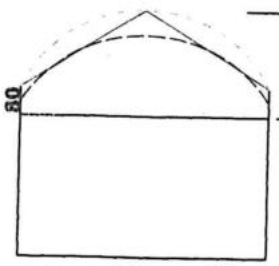
SI











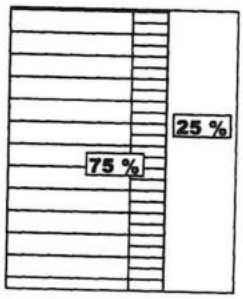
Soluzione con copertura rettilinea

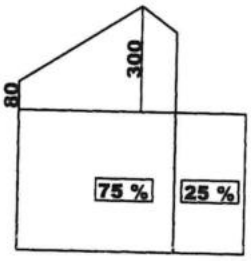
Soluzione con copertura curva

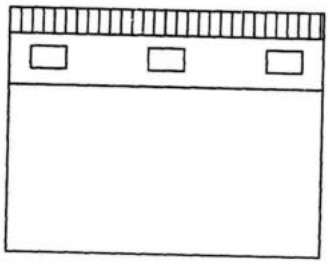
Soluzione non conforme

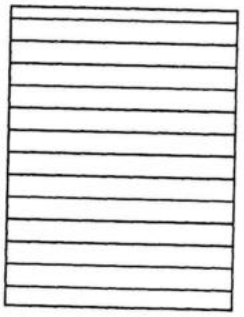
SPAZI NON FRUIBILI

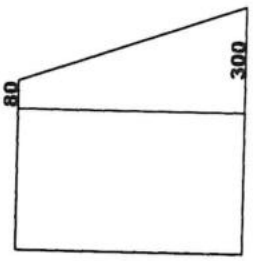
NO











SETTORE V° EDILIZIA PRIVATA

Protocollo n. 08/42413 **Jesolo 12 agosto 2008**

OGGETTO: D. Lgs. 115/08 – Integrazione alla nota del 9 luglio 2008 – prot. 08/35998

AL PERSONALE TECNICO SETTORE V°
S E D E

Con la nota citata in oggetto si era provveduto a fare alcune considerazioni in merito ai contenuti del Decreto Legislativo 115/08 che introduceva innovazioni in ordine ad interventi finalizzati al recupero di efficienza energetica degli edifici.

Si rende ora necessaria una ulteriore integrazione alla luce dell'intervenuta entrata in vigore della L.R. 26 giugno 2008, n. 4, sulla quale ci si era soffermati in relazione agli effetti relativi agli interventi in zona agricola.

In realtà, la citata L.R. 4/2008, ha introdotto una ulteriore innovazione (art. 21) all'art. 2 della L.R. 21/96, apportando una modifica allo spessore degli elementi orizzontali intermedi da 15 a 25 cm.

Il Dirigente V° settore
Dott. Luciano Vedorin
- urbanista -

Città di Jesolo

Provincia di Venezia

SETTORE V

PROT. 08/035998

Jesolo 09 luglio 2008

Al personale tecnico del Settore 5°
SEDE

OGGETTO: nota al Decreto Legislativo 115/2008 recante norme sull'efficienza energetica

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 154 del 3 luglio 2008 è stato pubblicato il D. Lgs. 30.05.2008, 115 e titolato "**Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE**".

Il Decreto è entrato in vigore il giorno **4 luglio 2008** (art. 20).

Al Titolo II, Capo III, che si compone di due articoli (art. 10 - disciplina dei servizi energetici e dei sistemi efficienti di utenza e art. 11 - semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari), detta norme relative alla **semplificazione e rimozione degli ostacoli normativi**.
La parte che ha riflessi applicativi in materia edilizia, è contenuta nell'art. 11.

Vanno esaminati attentamente i commi 1, 2, 3, 4 e 5, che di seguito si trascrivono.

1. Nel caso di edifici di **nuova costruzione**, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere **una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica** previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, **certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo**, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti **è permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle **normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici**.

25 cm MODIFICATO DALLA L. 4/13

2. Nel caso di **interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti** che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere **una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza** previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, **certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle **normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti**.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, **gli interventi di incremento dell'efficienza energetica** che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di **impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi,** sono considerati **interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività** di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente **una comunicazione preventiva al Comune**.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 **trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale** che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti.

5. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 **non può** in ogni caso **derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica**.

CONSIDERAZIONI

Commi 1 e 2

Si riferisce esclusivamente ad interventi di nuova costruzione (comma 1) o ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (comma 2) ed in questo caso non si capisce a quale categoria di opere possa essere parificata. Ritengo che vadano prese in considerazione tutte le categorie di opere che riguardano il recupero edilizio, dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione.

L'applicazione della deroga è **condizionata alla dimostrazione della riduzione** (minima 10%) **dell'indice di prestazione energetica** (comma 1) **o del limite di trasmittanza** (comma 2), che dovranno essere certificati secondo le modalità stabilite dal D. Lgs. 192/2005, come modificato dal D. Lgs. 311/2006. E' quindi evidente che la richiesta di intervento edilizio **deve essere necessariamente accompagnata da detta dimostrazione**.

Dalla lettura comparata del 1° e 2° comma si deduce che, nel caso di intervento di riqualificazione energetica, le deroghe si applicano alle strutture verticali ed agli elementi di copertura, e non anche alle strutture orizzontali.

La novità più consistente riguarda la deroga alle distanze minime tra fabbricati. Infatti, non trova più applicazione il D.M. 1444/68 (10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

Comma 3

Generatori eolici (altezza massima 1.50 mt. e diametro non superiore ad 1 mt.) ed impianti solari termici o fotovoltaici, questi ultimi a condizione che siano aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento di falda (non possono modificare la sagoma e avere una superficie superiore a quella del tetto), sono soggetti unicamente ad una comunicazione preventiva al Comune. Non sono, pertanto, più assoggettati all'obbligo di D.I.A.

Fanno eccezione gli immobili di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D. Lgs. 42/2004 (codice Urbani):

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

Ciò sta a significare, con l'esclusione degli immobili di cui sopra dalla procedura contenuta nel Codice Urbani, per tutti gli altri casi di interventi in zona di vincolo ex L. 1497/39 e L. 431/85, il venir meno dell'obbligo della preventiva autorizzazione paesaggistica.

Comma 4

La normativa statale vige dal 4 luglio e resta in attesa di quella regionale. Non va, tuttavia, disapplicata la L.R. 21/96 laddove non in contrasto con la norma generale.

Comma 5

Il suo contenuto non necessita di commenti.

Il Dirigente del Settore

Dott. Urb. Luciano Vedorin

TITOLO VI
Gli organi

Art. 80 - Commissione Paesaggistica - Competenze

1. La Commissione Paesaggistica è l'organo tecnico consultivo del Comune.

2. La Commissione Paesaggistica si esprime in merito ai progetti relativi ad ambiti tutelati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui la Testo Unico delle Disposizioni in materia di Beni Ambientali e Culturali, anche in conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 63/94 di subdelega in materia di beni ambientali. Sono esclusi i casi espressamente previsti per legge. I pareri sono obbligatori e non vincolanti. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata, sia – ove richiesto – nell'ambito delle procedure per l'approvazione delle opere pubbliche. A tal fine, può prescrivere particolari soluzioni costruttive o modalità di finitura allo scopo di garantire un migliore inserimento dell'intervento proposto nel contesto dell'ambiente circostante.

3. La Commissione, su richiesta del Dirigente del Settore, può altresì valutare, al di fuori delle aree soggette a vincolo paesaggistico, interventi di particolare valenza che per impegno volumetrico, per impatto, per collocazione territoriale possono determinare importanti modificazioni del tessuto urbano. A tal fine la Commissione fornirà le proprie valutazioni anche su tutti i piani urbanistici attuativi.

Art. 81 - Commissione Paesaggistica - Composizione e durata

1. La Commissione Paesaggistica è composta da 3 membri :

   a) un membro di diritto, il Dirigente del Settore Edilizia Privata o un suo delegato con funzioni di Presidente;

   b) due membri esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente, laureati in architettura, urbanistica, ingegneria, agraria e materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno;

   c) un membro supplente esperto in bellezze naturali e tutela dell' ambiente, laureato in architettura, urbanistica, ingegneria, agraria e materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, nominato dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno.

2. La qualifica di esperto va documentata con presentazione di curriculum da raccogliere con procedura di evidenza pubblica.

3. E' garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

4. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente della Commissione e chi sia titolare di incarichi professionali e/o consulenze conferiti dall'Amministrazione Comunale.

5. I membri elettivi durano in carica per un periodo massimo di cinque anni, dalla data di esecutività della delibera di nomina, nei termini e con gli effetti di cui alla Legge 444/1994. Sono rieleggibili per una sola volta.

6. In qualunque momento il Consiglio Comunale può decidere la nomina dei nuovi membri, secondo i criteri del presente regolamento.

7. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino al termine del mandato dell'intera Commissione.

Città di Jesolo

Provincia di Venezia

Prot.: 2007/56124

Circolare Interna

Jesolo, 2 ottobre 2007

Al personale tecnico ed amministrativo
Settore V – Edilizia privata
SEDE

Oggetto: delega alla firma di elaborati

In merito alla validità della firma di persona diversa dalla proprietà sugli elaborati grafici, nel caso specifico del progettista incaricato alla progettazione, si sono effettuate opportune verifiche ed approfondimenti presso altri enti, al fine di valutare la fattibilità dell'operazione in un quadro di snellimento della procedura.
In tal senso si precisa che può considerarsi valido l'atto di delega, sottoscritto dalla ditta proprietaria, per la firma sugli elaborati grafici, formulato a mezzo di dichiarazione firmata dal titolare. A tale atto deve essere obbligatoriamente allegato il documento di identità della ditta denunciante, con riportata la sua firma, al fine della verifica sulla veridicità delle delega stessa.
In caso contrario la firma del denunciante dovrà essere autenticata.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V
Dott. Luciano Vedorin

8. I componenti elettivi che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, o che risultino comunque assenti nel corso di un anno ad un numero uguale o superiore a 10 sedute, decadono dall'incarico, previa dichiarazione del Consiglio Comunale.

9. Ai membri elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza, la cui entità è stabilita dal Consiglio Comunale.

Art. 82 - Commissione Paesaggistica - funzionamento

1. La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni volta questi lo ritenga opportuno in relazione all'attività istruttoria dell'ufficio. La convocazione avviene a mezzo avviso inviato per posta elettronica con richiesta di conferma o a mezzo fax, almeno cinque giorni prima della seduta, a tutti i componenti, ivi compreso il componente supplente. I membri titolari impossibilitati a partecipare alla seduta, sono tenuti a darne comunicazione entro i tre giorni precedenti alla stessa, in modo da consentire la convocazione del membro supplente entro i due giorni precedenti alla seduta.

2. Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, personale in carico al Settore Edilizia Privata, senza diritto di voto.

3. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche e i suoi componenti sono tenuti a mantenere il segreto sui lavori della stessa. Può presenziare, senza diritto di voto, il Sindaco e/o l'Assessore delegato.

4. La Commissione può deliberare validamente con la presenza di almeno tre dei suoi componenti. I pareri, che debbono essere adeguatamente motivati, sono espressi a maggioranza dei componenti presenti alla seduta.

5. La Commissione può rinviare una sola volta l'espressione del proprio parere al fine di ottenere un supplemento di istruttoria, acquisire più esaurienti elementi di giudizio o richiedere alcune motivate variazioni del progetto nel rispetto della normativa vigente.

6. I pareri della Commissione non costituiscono presunzione per il rilascio del titolo edilizio abiltativo e non sono vincolanti per il Dirigente; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare comunicazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla Commissione alla sua prima successiva seduta, per opportuna conoscenza.

7. La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande sottoposte all'esame. Parimenti, il Presidente, sulla scorta degli esiti dell'istruttoria, può convocare il progettista dell'intervento edilizio per essere sentito dalla Commissione.

8. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, nella sua totalità o delegare alcuni suoi membri, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

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

10. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale sulla cartella di istruttoria della pratica edilizia, che viene sottoscritto seduta stante da tutti i componenti presenti unitamente agli elaborati di progetto (solo nel caso di parere favorevole o favorevole condizionato). Inoltre redigerà separato verbale che verrà sottoscritto dallo stesso e dal Presidente.

11. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

12. Le risultanze delle sedute della Commissione sono rese note al pubblico tramite affissione in apposito spazio nella sede comunale.

Art. 83 Disposizione transitoria e finale

1. Con l'approvazione della variante al presente Regolamento, gli attuali componenti della Commissione Edilizia saranno considerati automaticamente decaduti e si procederà alla nomina dei nuovi componenti in conformità a quanto previsto dal precedente art. 81. La Commissione così nominata avrà durata fino allo scadere della legislatura o alla conclusione del mandato del Sindaco.

Città di Jesolo

Provincia di Venezia

Jesolo, 6 agosto 2007

Prot.:45145/07

Al personale tecnico
Settore V – Edilizia Privata
SEDE

OGGETTO: Regolamento edilizio – art. 66 - posizionamento di condizionatori

L'articolo 66 del vigente Regolamento edilizio, prevede che l'installazione di condizionatori non è soggetta a rilascio di titolo edilizio abilitativo. Precisa, inoltre, a seguito di accoglimento di osservazione, che nell'installazione dovranno essere rispettate le prescrizioni che lo stesso Regolamento detta per le caldaie murali esterne (art. 44, lett. j). Specifica, ulteriormente, il divieto di installazione *in posizioni visibili dai prospetti degli edifici.*

In relazione a tale disposizione si rende necessario precisare che in sede di discussione pre-consigliare (III^{a} Commissione), propedeutica all'approvazione della variante al Regolamento Edilizio, venne ribadita l'opportunità che il riferimento ai prospetti fosse inteso, e quindi applicato, unicamente alle facciate degli edifici che prospettano sulle strade principali, consentendo pertanto l'installazione di condizionatori sulle altre facciate.

In tal senso si ritiene che debba trovare applicazione l'articolo in oggetto, conformandolo alla volontà espressa dalla Commissione che non trovò, tuttavia, precisa codificazione in sede di approvazione, previa presentazione di apposito emendamento.

Si precisa che il contenuto della presente, per le motivazioni addotte, deve essere riservato ad un uso esclusivamente interno.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V
Dott. Luciano Vedorin
urbanista

Città di Jesolo

Provincia di Venezia

Prot. 55620 del 28.09.2007

CIRCOLARE INFORMATIVA n. 2/2007

Oggetto: Regolamento Edilizio - art. 44 lett. n) - aspetti interpretativi e progettuali

L'entrata in vigore della variante al Regolamento Edilizio (28 giugno 2007) ha comportato un diverso approccio alla questione dei sottotetti, definendo ed approfondendo alcuni aspetti interpretativi necessari per una corretta applicazione della norma precedentemente in vigore.
In particolare è stata fatta chiarezza sulle modalità di realizzazione del sottotetto e sulle caratteristiche necessarie a connotarlo come tale.

L'entrata in vigore di una qualsiasi norma determina aspetti interpretativi che a volte possono andare oltre l'intenzione stessa del legislatore.
A tal fine si reputa opportuno fornire alcune delucidazioni in merito, per consentire a chi progetta e a chi è chiamato a controllare la conformità delle richieste, elementi necessari a garantire una corretta e coerente applicazione della norma stessa, garantendo l'imparzialità dell'operato della pubblica amministrazione.

In particolare si ritiene di fornire elementi necessari all'applicazione della norma laddove recita:
"la realizzazione di terrazze a pozzo, all'interno della falda e nel limite della sagoma della muratura perimetrale ..."
"la copertura sovrastante (unica e senza sovrapposizione di ulteriori elementi) riguardi almeno il 75% dell'intero fabbricato ...".

Le **terrazze a pozzo** vanno realizzate unicamente all'interno dell'elemento copertura, senza altri corpi aggiunti che fuoriescono dalla linea determinata dalla pendenza del tetto.

Il dato del **75%** relativo all'**estensione minima della copertura soprastante**, trova applicazione per tutti i nuovi interventi. E' opportuna una precisazione per gli edifici esistenti, per i quali spesso non è possibile il raggiungimento di tale limite minimo stante la situazione urbanistico-edilizia in cui si colloca il manufatto oggetto di intervento. Si ritiene che il sottotetto possa essere realizzato, al di sotto del 75%, quando al mancato raggiungimento di detta percentuale concorra il rispetto delle altre norme in materia di distanze da confini e fabbricati (pareti finestrate). Deve comunque essere prevista la realizzazione del sottotetto fino al limite massimo imposto dal rispetto delle citate norme.

Si provvede ad allegare schemi grafici esemplificativi dei contenuti dell'articolo 44 lett. n) del vigente Regolamento Edilizio.

Il Dirigente del Settore V - Edilizia Privata
Dott. Luciano Vedorin