



Città di Eboli
(Provincia di Salerno)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante al Regolamento edilizio approvata il 30/03/2009 dal Consiglio Comunale
con Delibera n.34

Indice

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Articolo 1 Efficacie	4
Articolo 2 Definizioni	4
TITOLO II TRASFORMAZIONI, UTILIZZAZIONI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI.....	5
Articolo 3 Trasformazioni degli immobili	5
Articolo 4 Trasformazioni subordinate a permesso di costruire.....	6
Articolo 5 Trasformazioni subordinate a denuncia di inizio dell'attività	6
Articolo 6 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	6
Articolo 7 Titolarità, validità e caratteristiche dei titoli abilitativi	6
Articolo 8 Pubblicità	6
TITOLO III PROCEDURE RELATIVE ALL'ELABORAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	7
PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 9 Oggetto	7
Articolo 10 Piani di iniziativa pubblica	7
Articolo 11 Piani di iniziativa privata.....	7
PARTE II – PROCEDURA E PARTECIPAZIONE.....	8
Articolo 12 Procedimento.....	8
Articolo 14 Assemblee con i proprietari.....	8
PARTE III – IL PROGETTO DEL PIANO	9
Articolo 15 Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione	9
Articolo 16 Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione	9
Articolo 17 Dimensionamento del piano	9
Articolo 18 Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche.....	9
PARTE IV – SUB AMBITI.....	11
Articolo 19 Suddivisione di ambiti	11
TITOLO IV PROCEDURE RELATIVE ALL'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI	12
Articolo 21 Permesso di costruire.....	12
Articolo 22 Denuncia di inizio dell'attività	13
Articolo 23 -Progetti integrativi o certificazioni	14
Articolo 24 Certificato di agibilità	14
TITOLO V I PROGETTI DELLE TRASFORMAZIONI.....	16
Articolo 25 Progetti riguardanti edifici esistenti.....	16
Articolo 26 Progetti di nuove edificazioni	18
Articolo 27 Progetti di opere di urbanizzazione	19
Articolo 28 Progetti di sistemazione di spazi scoperti.....	19
Articolo 29-Progetti di scavi o simili.....	20
Articolo 30 Progetti di occupazioni di suoli.....	20
Articolo 31 Progetti di parcheggi nel sottosuolo	21
Articolo 32 Progetti di demolizioni	21
Articolo 33 Progetti di recinzioni.....	22
Articolo 34 Progetti riguardanti piccoli manufatti edilizi	22
Articolo 35 Progetti riguardanti serre	22
Articolo 36 Progetti riguardanti elementi di arredo	23
Articolo 37 Progetti di varianti a progetti assentiti.....	23
Articolo 38 Progetti di trasformazioni complesse.....	23
TITOLO VI L'ESECUZIONE DELLE TRASFORMAZIONI.....	24
Articolo 39 Inizio dei lavori	24
Articolo 40 Disciplina della conduzione dei lavori e del cantiere	24
Articolo 41 Vigilanza sulla conduzione dei lavori e del cantiere.....	26
Articolo 42 L'ultimazione dei lavori	26
TITOLO VII LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI	27
Articolo 43 Piani interrati e seminterrati	27
Articolo 44 Piani terra.....	27
Articolo 45 Piani sottotetto.....	27
Articolo 46 Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	28
Articolo 47 Soppalchi	28
Articolo 48 Corridoi e disimpegni.....	28
Articolo 49 Scale	29
Articolo 50 Estetica degli edifici, materiali, intonacature e coloriture	29
Articolo 51 Sporgenze su spazi pubblici e balconi.....	29
Articolo 52 Spazi scoperti interni.....	30
Articolo 53 Gallerie.....	31
Articolo 54 Parcheggi di pertinenza	31
Articolo 55 Accessi carrai.....	31
Articolo 56 Spazi scoperti esterni	31
Articolo 57 Infrastrutture a rete e altri impianti.....	32
Articolo 58 Recinzioni	32

Articolo 59 Marciapiedi	32
Articolo 60 Arredo urbano	32
Articolo 61 Apposizione di indicatori e altri apparecchi	33
TITOLO VIII STABILITÀ, SICUREZZA, IGIENE E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI	34
Articolo 62 Obblighi generali	34
Articolo 63 Solidità e stabilità delle costruzioni	34
Articolo 64 Disposizioni particolari volte alla sicurezza delle costruzioni e all'incolumità delle persone	35
Articolo 65 Prevenzione degli incendi e difesa dai loro effetti	35
Articolo 66 Qualità dell'aria	36
Articolo 67 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza delle costruzioni	37
Articolo 68 Requisiti termici e igrotermici delle costruzioni	38
Articolo 69 Requisiti illuminotecnici	38
Articolo 70 Requisiti acustici delle costruzioni	38
Articolo 71 Requisiti di fruibilità e dotazioni di attrezzature e di servizi	39
Articolo 72 Requisiti di accessibilità e visitabilità delle costruzioni	41
Articolo 73 Igiene del suolo e del sottosuolo	42
TITOLO IX DISPOSIZIONI VARIE E FINALI	43
Articolo 74 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	43
Articolo 75 Norme per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	43
Articolo 76 Rinvio ad altre disposizioni	43

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Efficacie

1. Le disposizioni di cui ai Titoli VI, VII e VIII, salvo ove diversamente disposto in modo espresso, trovano applicazione soltanto a seguito dell'attivazione di trasformazioni di immobili per le quali venga richiesto, o conseguito, il provvedimento abilitativo, o che comunque vengano effettuate, successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Resta ferma, e prevalente su qualsiasi disposizione del presente regolamento, ogni eventualmente contrastante prescrizione delle Norme del piano regolatore generale del Comune di Eboli.

Articolo 2 Definizioni

1. Ai fini e per gli effetti dell'interpretazione e applicazione del presente regolamento edilizio valgono le definizioni contenute nella Parte IV delle Norme del piano regolatore generale del Comune di Eboli.

TITOLO II
TRASFORMAZIONI, UTILIZZAZIONI
E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Articolo 3 Trasformazioni degli immobili

1. Le trasformazioni degli immobili sono attuate nei limiti e alle condizioni poste dalle norme legislative statali, in quanto abbiano diretta applicazione nel territorio regionale, dalle norme legislative e dalle disposizioni amministrative regionali, dagli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione, e di programmazione, dello Stato, della Regione e degli enti locali, secondo le rispettive competenze, e dal presente regolamento edilizio.
2. L'attuazione delle trasformazioni degli immobili è subordinata ad idonei titoli abilitativi rilasciati dal competente dirigente del Comune, salvo il caso di cui all'articolo 5.
3. Non sono subordinati a titoli abilitativi, gli interventi che non ne necessitano ai sensi del Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della vigente normativa regionale in materia.
4. Nei casi di cui al comma 3, i proprietari degli immobili, ovvero i possessori degli stessi in base a diritti reali, o a diritti personali, nonché i committenti delle attività di trasformazione e gli assuntori e i direttori dei lavori ove esistano e siano soggetti diversi dai primi, sono personalmente, e in solido, responsabili sia della rispondenza delle trasformazioni effettuate ai limiti di cui al predetto comma 3, sia della loro conformità a ogni disposizione delle norme legislative statali o regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione, e di programmazione, dello Stato, della Regione e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati, o le trasformazioni effettuate. Il Comune si riserva comunque di svolgere, in qualsiasi tempo, accertamenti sulla consistenza delle trasformazioni effettuate, e di ordinare la sospensione dei lavori, nonché di irrogare i provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti norme, qualora rilevi che le trasformazioni effettuate eccedono i limiti di cui al predetto comma 3, o non siano conformi alle suddette disposizioni.
5. Per le opere pubbliche di interesse statale, da effettuarsi da parte di amministrazioni dello Stato, o di altri enti istituzionalmente competenti alla realizzazione di interventi di interesse statale, tengono luogo dei titoli abilitativi.
 - a) i provvedimenti con i quali il Ministero dei lavori pubblici, d'intesa con la Regione, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n.383, dichiara l'accertata conformità delle trasformazioni progettate a ogni disposizione delle norme legislative, statali e regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione, e di programmazione, dello Stato, della Regione e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati o le trasformazioni progettate;
 - b) gli atti di approvazione dei progetti assunti ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n.383;
 - c) i decreti emanati dal Presidente della Repubblica ai sensi del quarto comma dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.
6. Resta fermo che, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n.383, nonché del secondo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, per le opere di difesa militare l'accertamento di conformità di cui alla lettera a) del comma 5 non è richiesto. Resta altresì fermo quanto previsto dalla legge 24 dicembre 1976, n. 898, relativa alla nuova regolamentazione delle servitù militari.
7. Per le opere che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia, della Regione, di amministrazioni dello Stato, di altri soggetti pubblici, ovvero di due o più dei predetti soggetti, tengono luogo dei titoli abilitativi gli atti di approvazione degli accordi di programma conclusi a norma dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142.
8. Per le opere di competenza comunale tengono luogo dei titoli abilitativi le deliberazioni di approvazione dei progetti, composti da tutti gli elaborati richiesti dal presente regolamento edilizio, i quali devono essere correddati da un relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare a ogni disposizione delle norme legislative, statali e regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione, e di programmazione, dello Stato, della Regione e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati, o le trasformazioni progettate, e che attesti l'esistenza di tutte le autorizzazioni, i nullastata, i pareri, gli assensi comunque denominati, di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione del Comune, la cui presenza sia prevista, in relazione agli immobili interessati o alle caratteristiche delle trasformazioni per cui è richiesta l'autorizzazione preventivamente al rilascio di tale autorizzazione.
9. Le trasformazioni degli immobili riguardanti elementi o aspetti del territorio assoggettati a particolari dispo-

sizioni da norme legislative, nazionali o regionali, ovvero da conseguenti atti amministrativi o da strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, degli enti locali, possono essere, in forza delle predette norme legislative, subordinate a specifiche autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, di pubbliche autorità rispettivamente competenti, sia quando i titoli abilitativi di cui ai commi 1 e 2 non siano prescritti, sia in aggiunta a essi, oppure subordinate a specifiche modalità di valutazione delle richieste.

10. Nessun manufatto edilizio risultante da trasformazioni subordinati ai titoli abilitativi di cui ai commi 1 e 2 può essere utilizzato senza che ne sia stata certificata l'agibilità.

Articolo 4 Trasformazioni subordinate a permesso di costruire

1. Fermo restando quanto disposto al comma 3 dell'articolo 3, sono subordinate a permesso di costruire tutte le trasformazioni di immobili eseguite ai sensi del Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della vigente normativa regionale in materia.

Articolo 5 Trasformazioni subordinate a denuncia di inizio dell'attività

1. Possono essere effettuate in base a denuncia di inizio dell'attività, le trasformazioni di immobili eseguite ai sensi del Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della vigente normativa regionale in materia.

Articolo 6 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Sono esonerati dal contributo di costruzione o soggetti al pagamento dello stesso in forma ridotta gli interventi di cui al Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché alla vigente normativa regionale in materia.

Articolo 7 Titolarità, validità e caratteristiche dei titoli abilitativi

1. La titolarità, la validità e le caratteristiche dei titoli abilitativi sono disciplinate dal Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché dalla vigente normativa regionale in materia.

Articolo 8 Pubblicità

1. Del rilascio dei titoli abilitativi viene data notizia al pubblico secondo le disposizioni di cui al Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché alla vigente normativa regionale in materia.

TITOLO III
PROCEDURE RELATIVE ALL'ELABORAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 9 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina:
 - a. le fasi di elaborazione dei piani urbanistici attuativi ai quali il vigente PRG assoggetta le parti del territorio comunale identificate quali sottozone Bb – di completamento, Fa – parchi urbani e territoriali, Fc – altre attrezzature di trasformazione, Ha – strutture alberghiere e ricreative, Hb – strutture extralberghiere e parchi di divertimento
 - b. La perimetrazione della parte del territorio non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico
 - c. Le fasi e le modalità operative del procedimento di suddivisione di ambiti individuati dal PRG vigente che l'amministrazione ritenesse di dover suddividere in più sub-ambiti, ai sensi dell'art. 53, Parte I delle NTA.

Articolo 10 Piani di iniziativa pubblica

1. I PUA sono redatti, di norma e prioritariamente, dal Comune che vi provvede attraverso la previsione degli interventi nei propri documenti di programmazione generale, siano essi gli allegati al bilancio (annuale e pluriennale) ovvero gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della LR 16/04 (una volta operativi unitamente al PUC).
2. In subordine il Comune può costituire, per l'elaborazione e per l'attuazione dei PUA, anche con la partecipazione della regione e della provincia, società di trasformazione urbana e territoriale, a capitale interamente o prevalentemente pubblico, alle quali possono partecipare anche i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, secondo le disposizioni regionali in materia.

Articolo 11 Piani di iniziativa privata

1. Il PUA può essere proposto anche dai proprietari delle aree comprese nel perimetro di ciascun ambito individuato dal PRG, con oneri a loro carico, nei seguenti casi:
 - a. in mancanza degli atti di programmazione degli interventi, fino all'adozione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della L. 10/77 ed all'art. 6 del DL 9/82 convertito con modificazioni con la L. 94/82, fatte salve le norme e procedure previste da strumenti territoriali sovracomunali, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti.
 - b. ove siano stati previsti nei propri atti di programmazione dal Comune ma esonon vi abbia provveduto nei termini ivi stabiliti.
2. In entrambi i casi di cui al comma 1 è indispensabile che non vi sia necessità di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione comunale a causa dell'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio all'interno dell'ambito considerato.
3. la proposta di PUA deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% dell'area soggetta a trasformazione, perimetrata in conformità all'art. 15 successivo.

PARTE II – PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

Articolo 12 Procedimento

1. Le fasi del procedimento di elaborazione di un PUA sono schematicamente le seguenti:
 - a. Avvio del procedimento
 - b. Elaborazione proposta di perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione
 - c. Elaborazione progetto del piano
 - d. Adozione piano
 - e. Pubblicazione
 - f. Controdeduzioni
 - g. Approvazione piano
2. Negli articoli seguenti si riportano le modalità di attivazione delle fasi del procedimento, in relazione al soggetto proponente il PUA.

Articolo 13 Avvio del procedimento

1. L'avvio del procedimento di formazione dei PUA va effettuata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 (in caso di PUA pubblico) e dell'art. 5 della LR 16/04 nei rispettivi testi vigenti, a cura del soggetto proponente.
2. La comunicazione dovrà contenere l'indicazione del procedimento, dell'ufficio titolare e del responsabile del procedimento (in caso di PUA pubblico) e va inoltrata, a tutti gli intestatari, per come risultanti dagli elenchi catastali, degli immobili ricadenti nell'ambito individuato dal PRG. Se il numero dei destinatari è superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio e sul sito informatico del comune, nonché su uno o più quotidiani a diffusione locale.
3. La comunicazione indica anche la data dell'assemblea preliminare.

Articolo 14 Assemblee con i proprietari

1. Le assemblee sono effettuate dal soggetto proponente al fine di garantire la necessaria e informata partecipazione al procedimento, dei proprietari inclusi negli ambiti oggetto d'intervento.
2. Oggetto degli incontri è, quindi, l'illustrazione della disciplina urbanistica alla quale ciascun ambito è assoggettato ai sensi delle vigenti NTA del PRG, della proposta di perimetrazione dell'area non soggetta a trasformazione e di tutte le attività successive, elaborate dal soggetto competente. La proposta di perimetrazione dovrà essere redatta con le modalità e le indicazioni descritte al successivo art. 15.
3. Scopo degli incontri è l'adesione alla proposta di perimetrazione e l'acquisizione della manifestazione d'interesse ad effettuare le previste trasformazioni, da parte dei proprietari degli immobili.
4. Nel corso degli incontri, gli interessati potranno avanzare richieste di chiarimenti e proposte di modifica alla perimetrazione proposta, motivandone la necessità, attraverso scritti e memorie formalizzate con l'ausilio di un modulo appositamente predisposto, da ritirare, compilare e depositare nel corso della stessa assemblea.

PARTE III – IL PROGETTO DEL PIANO

Articolo 15 Perimetrazione della zona non soggetta a trasformazione

1. Con la perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, il progettista del Pua individua la superficie disponibile.
2. Tale perimetrazione deve essere effettuata partendo dall'esame dei titoli abilitativi edilizi rilasciati per gli immobili esistenti all'interno dell'ambito, includendo, in ogni caso le aree già edificate ed individuando, di conseguenza, tutte le aree già asservite. Queste ultime, su richiesta espressa dei proprietari, potranno essere opportunamente ridimensionate qualora l'indice di utilizzazione fondiario esistente risulti inferiore a quello di progetto definito dal PUA.
3. Salvo motivi ostativi di interesse pubblico o di salvaguardia del sistema progettuale del PUA, si possono includere nelle parti soggette a trasformazione anche edifici legittimamente esistenti, previa richiesta dei loro proprietari, per accogliere quote edificatorie spettanti ai proprietari di aree non edificate.

Articolo 16 Quote edificatorie e oneri di urbanizzazione

1. Ai proprietari degli immobili compresi all'interno del perimetro delle parti del territorio non soggette a trasformazione, ancorché inclusi nell'ambito assoggettato a piano attuativo, non sono assegnate quote edificatorie e gravami derivanti da oneri di urbanizzazione.
2. Sulla superficie destinata alle attrezzature pubbliche non sono realizzabili quote edificatorie comunque generate.
3. La ripartizione delle quote edificatorie e dei gravami per le urbanizzazioni va proposta dal progettista ed è parte integrante degli elaborati del PUA. Essa può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.
4. Entro trenta giorni dall'approvazione del PUA il Comune determina le quote edificatorie e gli oneri così come risultanti dall'approvazione del PUA, dandone comunicazione ai proprietari.
5. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili all'interno delle parti del territorio soggette a trasformazione.

Articolo 17 Dimensionamento del piano

1. Il dimensionamento del piano va eseguito in conformità agli elementi prescrittivi delle schede di cui alla Parte III delle NTA del PRG e relativamente alla sola zona soggetta a trasformazione.
2. Nelle sottozone Bb va riservata all'edilizia residenziale pubblica una quota pari al 40% del numero degli alloggi stabiliti da ciascuna scheda. Tale quota va prevista all'interno di uno o più comparti edilizi e potrà essere realizzata direttamente dai soggetti attuatori assicurando, nella progettazione, le caratteristiche tipologiche e dimensionali stabilite dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica e nella successiva fase di gestione, l'assegnazione a soggetti destinatari, per legge, di tali alloggi.
3. La superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) viene individuata in 45 mq/ab, in conformità al dimensionamento del Prg (nota n.18 della Relazione del Prg), ed è definita nella Parte IV delle Nta del Prg.
4. I parcheggi privati per gli usi residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.
5. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche per usi residenziali (nelle sole sottozone Bb) vanno dimensionate nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle N.T.A. e vanno cedute gratuitamente al Comune. La superficie lorda di pavimento non residenziale (Slpnr) va individuata nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle N.T.A. .
6. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche per usi non residenziali vanno dimensionate nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle N.T.A. e vanno cedute gratuitamente al Comune. Almeno il 50% delle aree così dimensionate va destinato a parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli di cui all'art. 41sexies della L. 1150/42) e va confrontato con quella determinata ai sensi dell'art. 58 – Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni, della Parte I delle Nta del Prg vigente, assumendo quale dato definitivo il massimo fra le due.
7. Se all'interno dell'ambito considerato vi sono edifici aventi legittimamente un uso in atto non compatibile con le utilizzazioni previste dalla relativa scheda, se ne può prevedere il mantenimento dell'uso, con o senza delocalizzazione all'interno del PUA, a condizione di non incrementarne in alcun modo la superficie lorda di pavimento.

Articolo 18 Requisiti minimi delle aree per attrezzature pubbliche

1. Le aree pedonali direttamente accessibili e fruibili devono possedere, in modo permanente, le suddette caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane. La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere anche la realizzazione dell'illuminazione pubblica.
2. Le aree destinate a parcheggio a raso, sia di uso pubblico che pertinenziali vanno distinte da quelle destinate alla rete viaria che si configurerà quale parte integrante della rete viaria comunale.
3. Le piantumazioni da prevedere nelle varie aree funzionali dovranno essere realizzate con caratteristiche funzionali e tecniche tali da assicurare idonea capacità di ombreggiamento, di abbattimento del rumore e da scongiurare emissioni di resine o sostanze imbrattanti. Andranno, inoltre, posizionate in modo da assicurare la necessaria realizzazione di sottoservizi.

PARTE IV – SUB AMBITI

Articolo 19 Suddivisione di ambiti

1. Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un ambito già individuato dal Prg in più sub-ambiti, come previsto all'art. 53 comma 7 parte I delle Nta.
2. La suddivisione in sub-ambiti dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:
 - a. perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, per come in precedenza descritto;
 - b. suddivisione in sub-ambiti delle parti del territorio soggette a trasformazione;
 - c. attribuzione, a ciascun sub-ambito individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione dell'ambito originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.
3. La superficie di ciascun sub-ambito dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-ambito e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche stabilite complessivamente dalla scheda.
4. I sub-ambiti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalla scheda dell'ambito originario di cui alla Parte III delle Nta del Prg.
5. Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevede le fasi seguenti (che seguiranno le indicazioni già stabilite per i PUA agli articoli indicati):
 - a. Avvio del procedimento (art. 13);
 - b. Perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione (art. 15);
 - c. Adozione proposta di suddivisione
 - d. Pubblicazione
 - e. Controdeduzioni ed approvazione.

TITOLO IV
PROCEDURE RELATIVE ALL'OTTENIMENTO DEI
TITOLI ABILITATIVI

Articolo 20 Certificato di destinazione urbanistica

1. Il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica avviene secondo le disposizioni di cui al Dpr 380/2001 e sue modifiche e integrazioni, nonché alla vigente normativa regionale in materia.

Articolo 21 Permesso di costruire

1. I soggetti legittimati presentano allo Sportello unico la domanda per il rilascio del Permesso di costruire su di un apposito modulo predisposto dal Comune, sottoscritto dal richiedente, allegando:

- a) l'attestazione concernente il titolo di legittimazione;
- b) i progetti delle trasformazioni, composti da tutti gli elaborati richiesti a norma del Titolo V, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati;
- c) i progetti integrativi, relativi a particolari strutture o impianti, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, ovvero le certificazioni comunque denominate, eventualmente richieste a norma dell'articolo 12;
- d) tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri, gli assensi comunque denominati, di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione del Comune, la cui presenza sia prevista, in relazione agli immobili interessati o alle caratteristiche delle trasformazioni per cui è richiesto il permesso, preventivamente al rilascio di tale provvedimento;
- e) l'attestazione dell'intervenuto pagamento dei diritti di segreteria e di istruttoria
- f) autocertificazione attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

1bis. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, lo Sportello unico dell'edilizia può convocare, su richiesta dell'interessato, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14 ter e 14quater della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni.

2. In luogo degli aventi titolo possono presentare le richieste di permesso, allegando documentazione comprovante la rispettiva qualificazione:

- i delegati, procuratori o mandatari;
- i curatori fallimentari;
- i commissari giudiziali;
- gli aggiudicatari di vendite fallimentari.

3. Gli elaborati componenti i progetti delle trasformazioni, e gli eventualmente richiesti progetti integrativi, devono essere prodotti in triplice copia di cui una in fase di presentazione dell'istanza e le altre due ad esito istruttorio favorevole. Essi, salvo casi eccezionali e specificamente motivabili, devono essere, o essere riducibili, in formato UNI A4 (mm 210x297) e devono recare in testata l'indicazione delle trasformazioni previste e della loro ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, nonché la firma e il timbro del professionista, o dei professionisti, abilitati. Nel caso di presenza di più professionisti devono essere distintamente indicati il professionista responsabile dell'intero progetto e i professionisti o altri tecnici abilitati alle singole elaborazioni. Nei casi di progetti riguardanti varianti a progetti di trasformazioni assentiti da provvedimenti abilitativi già ottenuti devono inoltre essere indicati il numero del provvedimento abilitativo già ottenuto e, in presenza di pluralità di progetti riguardanti varianti, il numero progressivo della variante.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire segue le disposizioni del vigente DPR 380/01.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al competente dirigente del Comune.

6. In caso di proposta motivata negativa, il responsabile del procedimento inoltra all'interessato comunicazione di avvio del procedimento di diniego. Entro dieci giorni da ricevimento della comunicazione il richiedente può controdedurre alle motivazioni del diniego. Nei successivi quindici giorni e previo esame delle memorie eventualmente presentate dall'interessato, il competente dirigente del Comune emana il provvedimento definitivo.

7. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso stesso;
 - b) le generalità e il codice fiscale del titolare;
 - c) gli estremi della documentazione comprovante il titolo del richiedente;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto delle trasformazioni;
 - e) la descrizione sintetica delle trasformazioni e l'elencazione degli elaborati componenti i progetti delle trasformazioni, e degli eventualmente richiesti progetti integrativi, che si intendono parti integranti della concessione, e una copia dei quali, debitamente vistata, è allegata al permesso di costruire;
 - f) gli estremi dello strumento urbanistico esecutivo del quale le trasformazioni siano attuative;
 - g) gli estremi delle eventualmente prescritte, e acquisite, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, dalle date in cui tali autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, debbano essere considerati, a norma delle vigenti leggi, rilasciati, e assentiti ove vincolanti, qualora non sia intercorso un provvedimento di diniego entro il termine stabilito per il loro rilascio, nonché le condizioni o prescrizioni eventualmente imposte da tali provvedimenti;
 - i) gli estremi della determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento dei corrispettivi del permesso;
 - l) l'indicazione dell'ammontare dei corrispettivi del permesso, ed eventualmente delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e a spese del concessionario;
 - m) i termini entro i quali devono avere inizio ed essere ultimate le trasformazioni;
 - n) la menzione degli obblighi a carico del titolare a norma delle vigenti leggi e del presente regolamento.
8. I permessi di costruire devono essere ritirati, a pena di decadenza, entro centoventi giorni dalla notifica della determinazione favorevole alla relativa richiesta, previa corresponsione di quanto dovuto, ovvero previa prestazione delle opportune garanzie eventualmente previste.

Articolo 22 Denuncia di inizio dell'attività

1. Nei casi di cui all'articolo 5 trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, su di un apposito modulo predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei medesimi lavori, una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da:
 - a) la documentazione comprovante il titolo;
 - b) i progetti delle trasformazioni, composti da tutti gli elaborati richiesti a norma del Titolo V, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati;
 - c) i progetti integrativi, relativi a particolari strutture o impianti, redatti e sottoscritti da professionisti abilitati, ovvero le certificazioni comunque denominate, eventualmente richieste a norma dell'articolo 12 ~~47~~;
 - d) tutte le autorizzazioni, i nulla-osta, i pareri, gli assensi comunque denominati, di istituzioni, organi, uffici esterni all'amministrazione del Comune, la cui presenza sia prevista, in relazione agli immobili interessati o alle caratteristiche delle trasformazioni per cui è richiesta l'autorizzazione, preventivamente al rilascio di tale autorizzazione;
 - e) una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare a ogni disposizione delle norme legislative, statali e regionali, degli atti amministrativi e degli strumenti, vigenti e adottati, di pianificazione, e di programmazione, dello Stato, della Regione e degli enti locali, riguardante gli immobili interessati, o le trasformazioni progettate.
2. In luogo degli aventi titolo possono presentare le denunce di inizio dell'attività, allegando documentazione comprovante la rispettiva qualificazione:
 - i delegati, procuratori o mandatari;
 - i curatori fallimentari;
 - i commissari giudiziali;
 - gli aggiudicatari di vendite fallimentari.
3. Gli elaborati componenti i progetti delle trasformazioni, e gli eventualmente richiesti progetti integrativi, devono essere prodotti in duplice copia. Essi, salvo casi eccezionali e specificamente motivabili, devono essere, o essere riducibili, in formato UNI A4 (mm 210x290) e devono recare in testata l'indicazione delle trasformazioni previste e della loro ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo, nonché la firma e il timbro del professionista, o dei professionisti, abilitati. Nel caso di presenza di più professionisti devono essere distintamente indicati il professionista responsabile dell'intero progetto e i professionisti o altri tecnici abilitati alle singole elaborazioni. Nei casi di progetti riguardanti varianti a progetti di trasformazioni assentiti da provvedimenti abilitativi già ottenuti devono inoltre essere indicati il numero del provvedimento abilitativo già ottenuto, e, in presenza di pluralità di progetti riguardanti varianti, il numero progressivo della variante.
4. Ai fini di cui alla lettera e) del comma 1 il professionista abilitato assume la qualità di persona esercente un

servizio di pubblica necessità ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 359 e 481 del codice penale.

5. Il competente dirigente del Comune, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni per il ricorso alla denuncia di inizio attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio dell'attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisficibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati.

6. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni sono sufficienti le copie delle denunce di inizio dell'attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Articolo 23 -Progetti integrativi o certificazioni

1. Ricorrendo le relative fattispecie, a corredo delle richieste di permesso di costruire, e delle denunce di inizio dell'attività, devono essere posti:

- progetti, redatti da tecnici abilitati, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria, ai sensi delle disposizioni del vigente DM 37/08;
- ove i progetti riguardino la realizzazione di edifici di nuova costruzione ad uso abitativo, deve essere prevista l'istallazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa;
- dichiarazione del progettista di conformità degli elaborati dei progetti delle trasformazioni alle disposizioni adottate ai sensi della legge 9 gennaio 1989, n.13, recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- ove i progetti delle trasformazioni riguardino immobili destinati ad attività manifatturiere non rientranti tra quelle previste dal decreto del Ministro dell'interno 16 febbraio 1982, recante "Modificazioni al decreto ministeriale 27 settembre 1965, concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi", o nelle tabelle allegate al decreto del Presidente della Repubblica 26 maggio 1959, n.689, recante "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando dei vigili del fuoco", dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non rientra tra quelle predette;
- relazione geologica o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 11 marzo 1988, recante "Norme tecniche 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 e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", la quale relazione deve assumere le indicazioni di cui all'indagine geologico-geognostica costituente l'Allegato A1 degli elaborati del piano regolatore generale, oppure motivare specificatamente e puntualmente gli scostamenti da essa, e deve dimostrare la coerenza delle previsioni progettuali inerenti le fondazioni e del coefficiente di fondazione adottato con le caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni interessati;
- documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo 1991, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";
- piano di sviluppo aziendale, comprensivo degli elaborati specificati al Titolo V, Capo III delle NTA del vigente PRG;
- ove i progetti riguardino beni culturali e del paesaggio sottoposti alla tutela di cui al D. Lvo 42/04, gli elaborati ivi specificati, occorrenti per il rilascio della prevista autorizzazione.

Articolo 24 Certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, i soggetti titolari del permesso di costruire o i soggetti che hanno presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare allo sportello unico, su modulo predisposto dal Comune, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) 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, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonchè 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, nonchè 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è definito dal vigente DPR 380/01.

TITOLO V
I PROGETTI DELLE TRASFORMAZIONI

Articolo 25 Progetti riguardanti edifici esistenti

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, subordinata a provvedimento abilitativo comunale, riguardante edifici esistenti, deve essere prevista o inquadrata in un progetto unitario, al quale deve fare riferimento il provvedimento abilitativo.

2. Il progetto unitario deve essere composto:

a) ove si tratti di interventi interessanti l'intera unità edilizia, o la più gran parte, dell'unità edilizia:

- da tutti gli elaborati relativi allo stato di fatto, di cui al comma 6, relativi alla totalità dell'unità edilizia;
- dagli elaborati progettuali preliminari, di cui al comma 7, parimenti relativi alla totalità dell'unità edilizia;
- dagli elaborati progettuali definitivi, di cui al comma 8, parimenti relativi alla totalità dell'unità edilizia;

b) ove si tratti di interventi riguardanti solamente gli elementi strutturali, o gli impianti tecnologici o igienico-sanitari, ma estesi all'intera unità edilizia, oppure riguardanti solamente parti morfologicamente distinte dell'unità edilizia, quali le unità immobiliari, ma che abbiano incidenza sugli aspetti strutturali o dimensionali o distributivi dell'intera unità edilizia:

- dagli elaborati relativi allo stato di fatto di cui alle lettere a), b), c), e) e g) del comma 6, relativi alla totalità della medesima unità edilizia, nonché dagli elaborati di cui alla lettera d) del comma 6 relativi solamente alle parti eventualmente interessate dagli interventi;
- dagli elaborati progettuali preliminari, di cui al comma 7, parimenti relativi alla totalità della medesima unità edilizia;

- dagli elaborati progettuali definitivi, di cui al comma 8, relativi solamente alle parti interessate dagli interventi per i quali specificamente si richiede il provvedimento abilitativo;

c) ove si tratti di interventi riguardanti parti morfologicamente distinte dell'unità edilizia, quali le unità immobiliari, che non abbiano alcuna incidenza sugli aspetti strutturali o dimensionali o distributivi dell'intera unità edilizia, il progetto unitario è composto:

- dagli elaborati relativi allo stato di fatto, di cui alle lettere a), b), c), e) e g) del comma 6, relativi alla sola unità immobiliare interessata, nonché dagli elaborati di cui alla lettera d) del comma 6 relativi solamente alle parti eventualmente interessate dagli interventi;
- dagli elaborati progettuali preliminari, di cui al comma 7, parimenti relativi alla sola unità immobiliare interessata;

- dagli elaborati progettuali definitivi, di cui al comma 8, relativi alle parti interessate dagli interventi per i quali specificamente si richiede il provvedimento abilitativo;

d) ove si tratti di meri mutamenti dell'uso, non connessi a interventi fisici, il progetto unitario è composto:

- dagli elaborati di cui alla lettera alla lettera a) del comma 6, relativi all'unità edilizia, o all'unità immobiliare, interessata;

- da planimetrie, in scala non inferiore a 1:100, con la specificazione degli usi previsti, ai vari piani ove sia interessata un'intera unità edilizia.

3. Anche nei casi di cui alla lettera a) del comma 2 può essere proposto un programma di interventi articolato per fasi, ciascuna abilitata mediante specifico provvedimento, che deve fare riferimento al progetto iniziale; la ripresentazione dei relativi elaborati è prescritta soltanto ove vengano proposte varianti.

4. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 2 è richiesta la sottoscrizione del progetto solamente da parte dei soggetti proprietari, o aventi equipollente titolo, delle parti interessate dalle trasformazioni previste. Ulteriori e successivi interventi della stessa unità edilizia sono abilitati mediante specifici provvedimenti, facendo fede e restando vincolanti gli elaborati relativi allo stato di fatto e gli elaborati progettuali preliminari presentati ai fini dell'abilitazione ai primi interventi.

5. In ogni caso può essere fatto obbligo, anche ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del codice civile, di prevedere ogni ulteriore intervento, compreso tra quelli ammissibili o prescritti, giudicato indispensabile al perseguimento delle finalità stabilite dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, o dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, con particolare riferimento all'eliminazione delle superfetazioni, nonché ai restauri o ai ripristini dei fronti, degli ambienti interni, del sistema degli spazi liberi, ovvero al consolidamento o alla sostituzione di elementi strutturali, e può conseguentemente essere fatto obbligo di presentare ogni necessario ulteriore elaborato progettuale esecutivo.

6. Gli elaborati relativi allo stato di fatto sono i seguenti:

a) i rilievi quotati, in scala non inferiore a 1:100, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni, almeno per i piani interessati dagli interventi:

- delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani;
- delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;

b) i rilievi quotati, in scala non inferiore a 1:100, dei fronti esterni e interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;

c) almeno due significative sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore a 1:100, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti, degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali;

d) rilievi, in scala adeguata all'oggetto, e comunque non inferiore a 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

e) documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

f) qualora siano progettati interventi di ampliamento interessanti spazi scoperti, rilievo degli stessi, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale, delle strade e degli eventuali altri spazi pubblici limitrofi, delle esistenti alberature e di tutti i manufatti edilizi circostanti;

g) una relazione illustrativa della situazione esistente delle unità di spazio interessate, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle loro dinamiche formative ed evolutive.

7. Gli elaborati progettuali preliminari sono i seguenti:

a) una relazione indicante gli interventi che si prevede di eseguire, nonché i criteri metodologici che si intendono osservare negli elaborati progettuali definitivi;

b) piante e, ove occorra, prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle trasformazioni fisiche di cui alla precedente lettera.

8. Gli elaborati progettuali definitivi sono i seguenti:

a) una relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata degli interventi che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b) planimetrie, in scala non inferiore a 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, gli elementi da consolidare o da sostituire, le demolizioni, gli elementi di nuova costruzione, e con la specificazione:

- degli usi previsti;
- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;
- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

c) prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, gli elementi da consolidare o da sostituire, le demolizioni, gli elementi di nuova costruzione, e con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
- delle coperture;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

d) planimetrie, prospetti, sezioni, in scala adeguata all'oggetto, delle parti direttamente interessate dai seguenti impianti a rete o puntuali, ove le trasformazioni abbiano a interessarli:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e relativi contatori divisionali,
- rete elettrica esterna e relativi contatori e dispersori,
- rete idrica esterna,
- reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi sistemi di smaltimento ove autonomi,
- reti esterne per altre forniture,
- impianti tecnologici esterni, quali centrali di trattamento dell'aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, e simili, con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora

massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti,

- centrali termiche e relativi locali accessori,
 - canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione,
 - griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e per le cucine con fuochi a gas;
- e) particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore a 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle di consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali, nonché a quelle relative a particolari elementi architettonici, costruttivi, decorativi; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

Articolo 26 Progetti di nuove edificazioni

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti di nuove edificazioni sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo, in scala non inferiore a 1:500, dell'area costituita dai lotti interessati e dal loro intorno, per una estensione di almeno 150 metri dai confini dei lotti medesimi, con l'indicazione:

- dell'orientamento;
- di ogni elemento idoneo all'esatta individuazione del sito;
- dei limiti di proprietà;
- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale;
- delle strade e degli eventuali altri spazi pubblici limitrofi ai lotti interessati;
- di tutti i manufatti edilizi circostanti i lotti interessati, con specificazione delle altezze;
- delle esistenti alberature e delle altre sistemazioni a verde;
- di tutte le opere di arredo eventualmente esistenti;
- delle esistenti reti tecnologiche, e dei possibili punti di allacciamento alle stesse;
- dei vincoli e delle servitù eventualmente esistenti;

a2. documentazione fotografica della situazione esistente dei lotti interessati, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:500, mediante numerazione;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:200, nelle quali siano rappresentati, nelle loro linee, dimensioni, quote, distanze, gli edifici di prevista nuova costruzione, dovendo in particolare essere indicati i parcheggi, le sistemazioni degli eventuali spazi scoperti, con specificazione del verde e delle piantumazioni, le eventuali recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra gli edifici di prevista nuova costruzione e gli spazi circostanti, sia pubblici che privati;

b4. planimetrie, in scala non inferiore a 1:100, di tutti i piani degli edifici di prevista nuova costruzione, adeguatamente quotati e indicanti:

- le superfici edilizie nette di ogni elemento e gli usi previsti;
- le sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature, nonché all'arredo fisso;
- i dati metrici di progetto e i materiali di cui si propone l'utilizzazione;
- i rapporti di aeroilluminazione riferiti a ciascun locale previsto;
- il trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;

b5. prospetti di tutte le fronti, e sezioni, in scala non inferiore a 1:100, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
- delle coperture;
- dei coronamenti;

- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b6. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, e comunque non inferiore a 1:20, recanti ogni specificazione circa i materiali e i colori, delle opere proposte, con particolare riferimento a specifici elementi architettonici, costruttivi, decorativi;

b7. planimetrie, prospetti, sezioni, particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, dei seguenti impianti a

rete o puntuali, ove e per quanto ne sia obbligatoria la previsione, ovvero siano comunque previsti:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e relativi contatori divisionali,
- rete elettrica esterna e relativi contatori e dispersori,
- rete idrica esterna,
- reti di smaltimento delle acque bianche e nere e relativi sistemi di smaltimento ove autonomi,
- reti esterne per altre forniture,
- impianti tecnologici esterni, quali centrali di trattamento dell'aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, e simili, con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti,
- centrali termiche e relativi locali accessori,
- impianti tecnologici, quali pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa;
- canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione,
- griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e per le cucine con fuochi a gas.

Articolo 27 Progetti di opere di urbanizzazione

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti di opere di urbanizzazione sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione:

- dei limiti di proprietà,
- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno,
- delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree,
- degli esistenti impianti a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti e fognature, e delle relative servitù,
- della viabilità e della toponomastica;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, indicanti:

- strade e piazze debitamente quotate,
- spazi di sosta e parcheggi,
- spazi sistemati a verde, con l'indicazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione, della posizione degli esemplari delle specie arboree, degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo o di servizio, e dei relativi materiali e colori,
- eventuali realizzazioni di spazi interrati o seminterrati;

b4. profili e sezioni, in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotate;

b5. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, degli impianti tecnici a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, reti telefoniche, e dei relativi impianti puntuali;

b6. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine.

Articolo 28 Progetti di sistemazione di spazi scoperti

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti di sistemazione di spazi scoperti, sia come parchi o giardini, che come impianti scoperti per la pratica sportiva, o simili, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione:

- dei limiti di proprietà,
- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno,
- delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree,
- degli eventualmente esistenti elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di servizio o di arredo,
- degli esistenti impianti a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti e fognature, e delle relative servitù,
- della viabilità e della toponomastica;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, indicanti:

- la sistemazione del verde, con l'indicazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree;

- dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori;

- degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

b4. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore a 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle riguardanti gli elementi di servizio o di arredo, recanti ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

Articolo 29-Progetti di scavi o simili

1. Gli elaborati che è prescritto comporgano i progetti di scavi o reinterri non inerenti ad attività estrattive, ovvero di trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, ovvero di opere, anche temporanee, per attività di ricerca nel sottosuolo che non abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree interne al centro edificato, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione:

- dei limiti di proprietà,

- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno,

- delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree,

- degli eventualmente esistenti elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di servizio o di arredo,

- degli esistenti impianti a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti e fognature, e delle relative servitù,

- della viabilità e della toponomastica;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, con la specificazione delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire,

b4. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, delle parti direttamente interessate dalle predette trasformazioni.

Articolo 30 Progetti di occupazioni di suoli

1. Gli elaborati che è prescritto comporgano i progetti di occupazioni di suolo con depositi di materiali o esposizioni a cielo libero di merci, non connesse a trasformazioni fisiche, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione:

- dei limiti di proprietà,

- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno,

- delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree,

- degli eventualmente esistenti elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di servizio o di arredo,

- degli esistenti impianti a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti e fognature, e delle relative servitù,

- della viabilità e della toponomastica;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione delle sistemazioni del suolo che si propone di realizzare, con specificazione delle modalità operative;

- b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;
- b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, con la specificazione delle sistemazioni del suolo che si propone di realizzare.

Articolo 31 Progetti di parcheggi nel sottosuolo

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti di parcheggi nel sottosuolo di spazi scoperti sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

- a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale, delle strade e degli eventuali altri spazi pubblici limitrofi, delle esistenti alberature e di tutti i manufatti edilizi circostanti;
- a3. documentazione fotografica della situazione esistente dell'area interessata, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:500, mediante numerazione;

B) elaborati di progetto:

- b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;
- b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;
- b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:200, nelle quali siano rappresentati, nelle loro linee, dimensioni, quote, distanze, i parcheggi di prevista realizzazione, dovendo in particolare essere indicate le sistemazioni degli spazi scoperti soprastanti, con specificazione del verde e delle piantumazioni, le eventuali recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra i parcheggi di prevista realizzazione e gli spazi circostanti, sia pubblici che privati;
- b4. planimetrie, in scala non inferiore a 1:100, di tutti i piani dei parcheggi di prevista realizzazione, adeguatamente quotati e indicanti:
 - le superfici edilizie nette di ogni elemento;
 - le sistemazioni interne, con particolare riferimento ai collegamenti e alle murature;
 - il trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
 - i dati metrici di progetto e i materiali di cui si propone l'utilizzazione;
- b5. prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:100, con la specificazione:
 - delle opere relative alle strutture murarie;
 - delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
 - dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;
- b6. planimetrie, prospetti, sezioni, particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto, degli seguenti impianti a rete o puntuali dei quali sia obbligatoria la previsione, ovvero siano comunque previsti.

Articolo 32 Progetti di demolizioni

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti delle demolizioni di manufatti edilizi sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

- a1. rilievi quotati, in scala non inferiore a 1:100, del manufatto edilizio, comprensivi, ove si tratti di un edificio, di quelli dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, e di quelli dei fronti esterni e interni;
- a2. almeno una significativa sezione quotata, in scala non inferiore a 1:100, con le indicazioni, ove si tratti di un edificio, dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali;
- a3. documentazione fotografica della situazione esistente del manufatto edilizio interessato, nonché di quella dell'intorno; le fotografie devono avere formato pari a cm 13x18; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:500, mediante numerazione;

B) elaborati di progetto:

- b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle modalità operative;

- b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;
- b3. planimetrie, prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni che si intende effettuare.

Articolo 33 Progetti di recinzioni

1. Gli elaborati che è prescritto comporgano i progetti di recinzioni sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione:

- dei limiti di proprietà,
- delle quote planimetriche e altimetriche del terreno,
- delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree,
- degli elementi, eventualmente esistenti, di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di servizio o di arredo,
- degli esistenti impianti a rete, quali elettrodotti, metanodotti, acquedotti e fognature, e delle relative servitù,
- della viabilità e della toponomastica;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, indicanti gli andamenti planimetrici delle recinzioni, con tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, e con l'indicazione, mediante adeguati grafismi o campiture, delle eventuali demolizioni, delle nuove costruzioni, delle sostituzioni e dei consolidamenti, nonché dei materiali e dei colori di cui si propone l'utilizzazione;

b4. almeno un prospetto-tipo e una sezione della recinzione, ovvero di ogni sua parte interessata da diverse previste trasformazioni, in scala non inferiore a 1:20, recanti ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

Articolo 34 Progetti riguardanti piccoli manufatti edilizi

1. Gli elaborati che è prescritto comporgano i progetti riguardanti piccoli manufatti edilizi, quali edicole funerarie o votive, cabine elettriche o per la decompressione del gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, e simili, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale, delle strade e degli eventuali altri spazi pubblici limitrofi, delle esistenti alberature e di tutti i manufatti edilizi circostanti;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetrie, in scala non inferiore a 1:200, nelle quali siano rappresentati, nelle loro linee, dimensioni, quote, distanze, i manufatti edilizi interessati, con l'indicazione, mediante adeguati grafismi o campiture, delle eventuali demolizioni, delle nuove costruzioni, delle sostituzioni e dei consolidamenti, dei materiali e dei colori di cui si propone l'utilizzazione, e di quanto possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra i manufatti edilizi interessati e gli spazi circostanti, sia pubblici che privati;

b4. prospetti e sezioni, in scala non inferiore a 1:20, recanti ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori;

b5. rappresentazioni grafiche (prospettive o fotomontaggi) idonee a valutare l'inserimento delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire nel contesto architettonico e paesaggistico.

Articolo 35 Progetti riguardanti serre

1. Gli elaborati che è prescritto comporgano e corredino i progetti riguardanti serre, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. rilievo dell'area, in scala non inferiore a 1:1.000, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno riferite alla quota stradale, delle strade e degli eventuali altri spazi pubblici limitrofi, delle esistenti alberature e di tutti i manufatti edilizi circostanti;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente la descrizione dell'ipotesi progettuale dell'impianto serricolo e delle correlate caratteristiche strutturali;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. planimetria in scala non inferiore a 1:1.000, evidenziante la localizzazione e i parametri dimensionali dell'impianto serricolo;

b4. descrizione dell'impianto di trattamento delle acque reflue e delle caratteristiche degli scarichi;

b5. piano di corretto smaltimento/riutilizzo delle acque di sgrondo;

b6. un piano di corretto smaltimento dei teloni in plastica e dei contenitori di fitofarmaci, in conformità alle vigenti norme;

b7. piano irriguo con l'indicazione delle modalità di approvvigionamento idrico (volumi adottati dalla rete di bonifica, volumi adottati da pozzi aziendali autorizzati);

C) elementi a corredo:

c1. certificazione attestante i requisiti richiesti dal comma 1 dell'articolo 20 della Parte I delle Norme del piano regolatore generale;

c2. atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi, a cura e spese dell'obbligato, nei registri della proprietà immobiliare, che preveda il mantenimento della destinazione dell'impianto a servizio della attività agricola;

c3. verifica idraulica eseguita ai sensi dell'art. 20 comma 6bis delle NTA del vigente PRG – Parte I.

Articolo 36 Progetti riguardanti elementi di arredo

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti riguardanti elementi di arredo quali decorazioni, stemmi, lapidi, insegne commerciali, targhe professionali, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, e simili, sono i seguenti:

A) elaborati relativi allo stato di fatto:

a1. i rilievi quotati, in scala non inferiore a 1:100, dei prospetti interessati dalle trasformazioni, comprensivi, ove si tratti di fronti esterni, di parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;

B) elaborati di progetto:

b1. relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative;

b2. documentazione catastale contenente gli elementi necessari e sufficienti a identificare tutte le particelle interessate dalle trasformazioni di cui alla precedente lettera, e le relative superfici e proprietà;

b3. prospetti, in scala non inferiore a 1:100, indicanti le trasformazioni che si propone di eseguire;

b4. particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore a 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, recanti ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori;

b5. rappresentazioni grafiche (prospettive o fotomontaggi) idonee a valutare l'inserimento delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire nel contesto architettonico e paesaggistico.

Articolo 37 Progetti di varianti a progetti assentiti

1. Gli elaborati che è prescritto compongano i progetti di varianti a progetti di trasformazioni assentiti da provvedimenti abilitativi già ottenuti consistono negli elaborati costitutivi di tali progetti già assentiti, con l'evidenziazione, mediante adeguati grafismi o campiture, delle varianti richieste.

Articolo 38 Progetti di trasformazioni complesse

1. I progetti unitariamente concernenti trasformazioni appartenenti a due o più dei raggruppamenti di trasformazioni considerati nei precedenti articoli del presente Titolo devono essere composti da tutti gli elaborati che è prescritto compongano i progetti delle trasformazioni previste a norma dei suddetti precedenti articoli. Non devono essere reiterati gli elaborati che siano richiesti, con identiche caratteristiche, in relazione a più di una delle trasformazioni previste.

TITOLO VI L'ESECUZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Articolo 39 Inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori, per i cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea, il titolare, definito anche committente, o l'assuntore dei lavori, definito anche responsabile dei lavori, se già non vi abbia provveduto nella fase di progettazione esecutiva, designa il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera, di seguito denominato coordinatore per la progettazione, e il coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera, di seguito denominato coordinatore per l'esecuzione dei lavori, i quali devono essere in possesso dei requisiti di legge, nei casi previsti dalla pertinente normativa vigente.
2. Il titolare deve preventivamente comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, su di un apposito modulo predisposto dal Comune, sottoscritto anche dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei medesimi lavori, recapitato mediante raccomandata con avviso di ricevimento ovvero consegna diretta. Nella comunicazione di inizio dei lavori devono essere indicati i nominativi, con le rispettive qualifiche, di tutti gli operatori incaricati, quali il direttore e l'assistente del cantiere, nonché, nei casi previsti, il coordinatore per la progettazione, e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Qualunque successivo cambiamento dell'assuntore dei lavori, o del direttore dei lavori, o di altro operatore incaricato, deve essere notificato al Comune entro quindici giorni.
3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegate:
 - a) la comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto esecutivo delle opere, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2 della legge regionale 7 gennaio 1983, n.9;
 - b) la comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia delle opere in cemento armato o a struttura metallica, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 novembre 1971, n.1086, recante "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica", ove l'avvenuto deposito di cui alla precedente lettera non sia valido anche ai sensi e per gli effetti di cui alla citata disposizione di legge;
 - c) la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n.10, recante "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
4. Nei casi in cui la normativa vigente impone l'obbligo di nomina dei coordinatori per la sicurezza nonché ove tali casi si configurino a seguito di varianti in corso d'opera, prima dell'inizio dei lavori il committente, o il responsabile dei lavori, trasmette all'organo di vigilanza territorialmente competente, una notifica preliminare elaborata conformemente alla normativa vigente.
5. Copia della notifica di cui al comma precedente deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e custodita a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente.
6. Prima di iniziare i lavori di nuova costruzione, l'avente titolo deve richiedere al competente dirigente del Comune, il quale provvede nel termine di 30 giorni dalla richiesta, l'indicazione dei caposaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la medesima costruzione, nonché dei punti di presa dell'acquedotto, dei punti di immissione degli scarichi nella rete di pubblica fognatura, e di tutti gli altri esistenti impianti di urbanizzazione primaria.
7. Delle operazioni necessarie ad adempiere a quanto disposto al comma precedente è redatto verbale, in due esemplari, che vengono sottoscritti anche dal richiedente, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori per presa d'atto. Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

Articolo 40 Disciplina della conduzione dei lavori e del cantiere

1. L'avente titolo a effettuare le trasformazioni, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori e gli altri tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.
3. Il committente, o il responsabile dei lavori, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela stabilite dalla vigente normativa in materia determina altresì, al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza, dei lavori o

delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, la durata di tali lavori o fasi di lavoro. L'eventuale designazione del responsabile dei lavori non esonera il committente dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi di cui al presente comma.

4. Durante la realizzazione dell'opera, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ove sia stato designato, provvede a quanto di sua spettanza ai sensi delle pertinenti disposizioni di legge.

5. I datori di lavoro delle imprese appaltatrici e i lavoratori autonomi sono tenuti ad attuare quanto disposto dalle pertinenti disposizioni di legge.

6. Nel cantiere deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni di m 0,75x1,50, nella quale siano indicati:

- a) la denominazione del proprietario degli immobili interessati;
- b) la denominazione del titolare del provvedimento abilitativo, ove sia soggetto diverso da quello di cui alla precedente lettera;
- c) gli estremi del provvedimento abilitativo, comprensivi della denominazione del responsabile del procedimento e del dirigente del Comune che ha assunto la determinazione di rilascio, ove diverso dal primo;
- d) il nome, il cognome e gli indirizzi dei progettisti, del direttore dei lavori, dell'assistente del cantiere;
- e) la denominazione e l'indirizzo dell'assuntore dei lavori;
- f) il nome, il cognome e gli indirizzi del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ove designati;
- g) le denominazioni e gli indirizzi degli installatori degli impianti e dei progettisti degli impianti, qualora siano previsti.

7. La tabella di cui al comma 6 è esente dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

8. Ogni cantiere deve essere opportunamente recintato e organizzato secondo quanto stabilito dalle norme sulla prevenzione degli infortuni.

9. Le recinzioni provvisorie dei cantieri devono essere piene, di aspetto decoroso, di altezza non inferiore a metri 2,50. Esse devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Ogni cantiere deve comunque essere segnalato ai non vedenti o sub-vedenti e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

10. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

11. Il competente dirigente del Comune può esentare dall'obbligo di recintare il cantiere qualora:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, di ripuliture dei tetti.

12. Nei casi di cui al comma 11 devono essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo.

13. I cantieri e le costruzioni provvisoriamente ivi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta dalle disposizioni di legge o dalle Norme del piano regolatore generale.

14. L'eventuale occupazione di spazi pubblici, e le eventuali costruzioni a sbalzo a essi sovrastanti, con cantieri recintati o con ponti, ponteggi, incastellature, e simili, nonché le eventuali manomissioni del suolo o del sottosuolo pubblico, per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fognie, o per qualsiasi altro motivo, devono essere preventivamente autorizzate del competente dirigente del Comune.

15. Per l'occupazione di spazi pubblici l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea per la durata dei lavori, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, ovvero da sovrastare con ponti, ponteggi, incastellature, e simili. Ove l'area da includere nel recinto del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

16. Nei casi di prevista manomissione del suolo o del sottosuolo pubblico il competente dirigente del Comune indica le prescrizioni da osservare nell'esecuzione dei lavori. Il ripristino delle pavimentazioni e degli altri manufatti alterati è eseguito a cura dei competenti uffici del Comune e a spese del titolare delle trasformazioni che abbiano prodotto la manomissione.

17. La responsabilità circa l'idoneità dei cantieri, come di ogni altro mezzo d'opera, spetta, secondo le rispettive attribuzioni, a coloro che curano l'esecuzione dei lavori.

18. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale con-

cessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

19. Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimenti del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere, mediante sufficienti bagnature. In particolari casi e periodi possono essere vietate le demolizioni e limitato l'uso di macchine rumorose e moleste a qualsiasi uso adibite. È vietato gettare materiali di demolizione o altro, tanto dai ponti di servizio, quanto dai tetti o dall'interno delle case. Tali materiali devono essere posti in panieri o incanalati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammassati nei cortili o entro gli steccati e trasportati agli scarichi.

20. Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportati in giornata alle pubbliche discariche autorizzate dal Comune secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia .

21. Quando non è possibile o non è permessa la recinzione del cantiere, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio, anche se trattasi di ponte a sbalzo, non può essere costruito a una altezza minore di 4 metri misurata dal suolo nel punto più basso della armatura del ponte e deve essere adottata ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità.

22. Il disegno esecutivo del ponteggio deve essere sottoscritto dal capo cantiere e conservato in cantiere.

23. In caso di cattiva costruzione di un ponteggio il competente dirigente comunale ne ordina l'immediata rimozione.

24. Per la costruzione di ponti a sbalzo e per il collocamento di armature eccezionali per opere monumentali e di quelle necessarie a elevare grandi pesi, come statue, grossi monoliti e simili, è necessaria una speciale preventiva autorizzazione. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono venire posti in uso, se non dopo che siano stati ispezionati o muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dall'autorità competente. Detti materiali e macchinari devono rispondere alle norme legislative e alle prescrizioni degli enti cui è affidata dalle disposizioni di legge, la vigilanza in materia.

25. Ogni piano compiuto deve essere ricoperto con tavolato sino a che non sia costruita la volta o il solaio definitivo.

26. L'assuntore dei lavori deve mantenere gli spazi pubblici costantemente netti su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze. Quando si verifichi uno spargimento qualunque di materiale, l'assuntore dei lavori deve immediatamente provvedere al nettamento degli spazi pubblici su cui questo si è verificato.

27. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il competente dirigente del Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Articolo 41 Vigilanza sulla conduzione dei lavori e del cantiere

1. La conduzione dei lavori e del cantiere è soggetta al controllo del Comune.

2. A tal fine, una copia del provvedimento abilitativo e degli elaborati dei progetti delle trasformazioni, e degli eventuali progetti integrativi, allegati a tale provvedimento e debitamente vistati, devono essere tenuti in cantiere ed esibiti a ogni richiesta del personale comunale.

3. Il Comune può effettuare in qualsiasi momento visite di controllo per verificare la rispondenza delle trasformazioni in corso al provvedimento abilitativo e a ogni pertinente disposizione.

4. E' obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, al fine di consentire al Comune la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nei progetti allegati al provvedimento abilitativo.

Articolo 42 L'ultimazione dei lavori

1. L'ultimazione dei lavori, deve avvenire entro i termini fissati dal titolo abilitativo e deve essere comunicata al competente dirigente del Comune con lettera firmata dal titolare del provvedimento abilitativo, dal progettista, dall'assuntore e dal direttore dei lavori, inviata come raccomandata con avviso di ricevimento, ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità.

2. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve fare togliere le recinzioni, i ponti e le barriere posti per il servizio dei medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

3. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

TITOLO VII LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

Articolo 43 Piani interrati e seminterrati

1. La realizzazione di piani interrati, o di piani seminterrati, mediante ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione è ammissibile, nel rispetto di ogni disposizione degli strumenti urbanistici, entro la superficie coperta dell'edificio, ad eccezione dei locali pertinenziali destinati a box e autorimesse, disciplinati ai sensi del successivo articolo 54.
2. In ogni caso, la realizzazione di piani interrati e di piani seminterrati deve rispettare le seguenti condizioni:
 - a) il deflusso delle acque di scarico dell'edificio, ove non avvenga a quota inferiore a quella dei piani interrati e seminterrati, sia effettuata con un sistema di sollevamento mediante pompe tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico;
 - b) i piani interrati e seminterrati siano dotati di sottostante cantinato o vespaio aperto aerato di almeno metri 0,60;
 - c) i muri esterni e i pavimenti dei piani interrati e seminterrati siano difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno strato di materiale isolante e mediante un'intercapedine ventilata e fognata larga non meno di metri 0,50 intorno ai muri esterni.
3. I locali dei piani seminterrati abitabili non sono comunque adibibili a camere da letto, ma soltanto ad altre specifiche utilizzazioni rientranti in quella abitativa, oppure a utilizzazioni non abitative, pure se comportanti, oltre alla presenza temporanea di fruitori, quella continuativa di persone in attività lavorativa. L'aerazione di tali locali deve assicurare sufficiente ricambio di aria, anche con sistemi di condizionamento dell'aria o di ventilazione forzata.
- 3bis. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati solamente come spazi accessori alle attività principali degli edifici di cui fanno parte.
4. Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici, ove non ostino ragioni tecniche, possono essere realizzate intercapedini sotterranee sia per l'aeroilluminazione dei locali seminterrati o interrati degli edifici medesimi, sia per la posa di condutture, cavi e altri impianti di pubblici servizi. Tali intercapedini sono realizzate a cura e spesa dei proprietari degli edifici. Analoghe intercapedini possono essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti spazi pubblici ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

Articolo 44 Piani terra

1. Negli edifici di nuova costruzione, o risultanti da demolizione e ricostruzione, il piano terra, ove siano previste unità immobiliari interamente collocate al medesimo piano terra e suscettibili di essere adibite a uso abitativo, deve essere sopraelevato di almeno metri 1,00 rispetto al piano di marciapiede se fronteggiante spazi pubblici, e di almeno metri 0,90 se fronteggiante spazi privati, e deve essere o cantinato o munito di sottostante vespaio ventilato di altezza non inferiore a metri 0,60.
2. Ove non siano previste unità immobiliari interamente collocate al piano terra e suscettibili di essere adibite a uso abitativo, negli edifici di nuova costruzione, o risultanti da demolizione e ricostruzione, il piano terra deve avere il pavimento a quota non inferiore a metri 0,10 rispetto a quella del marciapiede, e deve essere comunque o cantinato o munito di sottostante vespaio ventilato di altezza non inferiore a metri 0,60.

Articolo 45 Piani sottotetto

1. Nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere realizzati piani sottotetto, nel rispetto di ogni disposizione degli strumenti urbanistici, sia ove si configurino come sottotetti abitabili sia ove si configurino come spazi accessori.
2. Per sottotetti abitabili, nei casi di cui al comma 1, si intendono i piani sottotetto adibibili, anche quali unità immobiliari autonome, a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, e pertanto i piani sottotetto aventi i seguenti requisiti:
 - a) altezza media dei locali per le attività principali pari almeno a metri 2,70;
 - b) altezza media dei locali per le attività secondarie, quali quelli destinati all'igiene della persona, a ripostigli, ai collegamenti, pari almeno a metri 2,40;
 - c) rapporto di aeroilluminazione dei locali per le attività principali non inferiore a 1/12, potendo essere privi di finestre sia i locali destinati all'igiene della persona, purché dotati di impianti di condizionamento d'aria o di

ventilazione spinta, che gli altri locali per le attività secondarie.

3. Per sottotetti configurantisi come spazi accessori, nei casi di cui al comma 1 e nei limiti dell'altezza (netta media inferiore a quella di cui alla definizione di superficie lorda di pavimento di cui alla Parte IV delle vigenti NTA del PRG) in base alla quale i sottotetti sono esclusi dal conteggio della SLP, si intendono i piani sottotetto non aventi uno o più dei requisiti di cui al comma 2, e pertanto non utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani sottostanti.

4. Nei casi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti, sono ammesse le operazioni volte ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, nei quali casi per sottotetti abitabili si intendono i piani sottotetto aventi i seguenti requisiti :

a) altezza media dei locali per le attività principali pari almeno a metri 2,40;

b) altezza media dei locali per le attività secondarie pari almeno a metri 2,20;

c) rapporto di aeroilluminazione dei locali per le attività principali non inferiore a 1/10, ottenibile anche esclusivamente con finestre a piano di falda, potendo essere privi di finestre sia i locali destinati all'igiene della persona, purché dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta, che gli altri locali per le attività secondarie.

5. I piani sottotetto che, anche a seguito dell'effettuazione delle trasformazioni ammissibili, non abbiano uno o più dei requisiti di cui al comma 4, sono considerati spazi accessori.

Articolo 46 Norme comuni a tutti i piani abitabili

1. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, relativamente a tutti i piani adibibili a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, devono essere rispettati i seguenti requisiti:

a) gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 30 metri quadrati;

b) i locali destinati agli usi abitativi principali o alla permanenza continuativa di persone in attività lavorativa devono avere una superficie non inferiore a 9 metri quadrati e il lato minore non inferiore a metri 1,80;

c) l'altezza media dei locali destinati agli usi abitativi principali o alla permanenza continuativa di persone in attività lavorativa deve essere pari almeno a metri 2,70;

d) altezza media dei locali per le attività secondarie, quali quelli destinati all'igiene della persona, a ripostigli, ai collegamenti, deve essere pari almeno a metri 2,40, fermo restando quanto disposto dall'articolo 37 43 per i piani interrati o seminterrati;

e) i locali destinati agli usi abitativi principali o alla permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, fermo restando quanto disposto dall'articolo 43 per i piani interrati o seminterrati, devono essere dotati di almeno una finestra, opportunamente collocata, che si affacci direttamente su spazi pubblici o privati, non potendo prospettare su cavèdi o chiostrine.

Articolo 47 Soppalchi

1. In tutti gli edifici è ammissibile, nei locali aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5, la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

a) la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie del locale in cui si inserisce, con esclusione della superficie della scala di raccordo;

b) l'altezza del soppalco dal pavimento del locale sia di almeno metri 2,20;

c) tra il pavimento del soppalco e il soffitto del locale intercorra una distanza di almeno metri 2,20, ove il soppalco sia destinato alla permanenza di persone;

d) le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a metri 0,75;

e) l'eventuale angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente qualora il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e comunque presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero un'altezza pari o maggiore a metri 2,40.

Articolo 48 Corridoi e disimpegno

1. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, i corridoi,

disimpegni e simili, di lunghezza superiore a metri 12,00, devono essere illuminati e aerati direttamente da spazi pubblici o privati e avere una larghezza non inferiore a metri 1,20.

Articolo 49 Scale

1. Nei casi di nuova edificazione, e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, negli edifici, ove l'area coperta sia superiore a 600 metri quadrati, deve essere realizzata una scala aggiuntiva ogni 300 metri quadrati eccedenti i 600, trascurando un residuo non superiore a 150 metri quadrati. Il numero delle scale, in edifici di vasta superficie o di speciale destinazione, può essere ridotto, previo conforme parere del Comando provinciale dei Vigili del fuoco, ove i movimenti verticali delle persone e la loro sicurezza siano ampiamente assicurati, mediante scale mobili supplementari, ascensori e scale a tenuta di fuoco, e simili.
2. La larghezza minima delle scale deve essere di metri 1,00 negli edifici adibiti soltanto ad abitazioni ordinarie o ad abitazioni rurali, e di metri 1,20 in ogni altro caso, ferme restando le disposizioni specifiche dettate per particolari utilizzazioni.
- 2bis. Le scale secondarie, aggiuntive rispetto a quelle del precedente comma 2, possono avere larghezza non inferiore a 0,75 m.
3. I vani scala devono essere adeguatamente aerati, e illuminati con finestre, apribili anche verso chiostrine o cavedi, ovvero da lucernari apribili soltanto in edifici di non più di 3 piani fuori terra.

Articolo 50 Estetica degli edifici, materiali, intonacature e coloriture

1. Gli edifici, e gli spazi scoperti di relativa pertinenza, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente, e devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la loro buona conservazione nel tempo.
2. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche, a eccezione dei tubi di convogliamento delle acque dei canali di gronda, e a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
3. È vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura del fabbricato da tingeggiare e alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Articolo 51 Sporgenze su spazi pubblici e balconi

1. Nei prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico non è ammessa la nuova realizzazione di:
 - a) aggetti e sporgenze fino all'altezza di metri 2,50 dal piano del marciapiede e di aggetti superiori a centimetri 20 fino alla quota consentita per i balconi dal comma 3;
 - b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno a un'altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale se la strada è con marciapiede e a metri 4,25 se la strada è senza marciapiede e aperta al transito veicolare.
2. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione edilizia, la realizzazione di balconi in aggetto, anche chiusi (bowindow), e di pensiline, sulle strade pubbliche o private, è ammessa solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 10,00.
3. I balconi, anche chiusi, e le pensiline prospicienti spazi pubblici, di nuova realizzazione, devono avere il piano inferiore, comprese eventuali mensole, a una altezza minima all'intradosso dal piano marciapiede di metri 4,25 se prospicienti strade carrabili e se la proiezione del balcone eccede la larghezza del sottostante marciapiede e di metri 2,70 negli altri casi, e una sporgenza al massimo di metri 1,20 sugli spazi pubblici. I balconi, anche chiusi, non devono comunque sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della strada o del distacco.
4. I balconi chiusi (bowindow) di nuova realizzazione devono distare lateralmente dagli edifici confinanti almeno metri 1,50 e avere uno sviluppo frontale complessivo non maggiore dei 2/5 dello sviluppo lineare della facciata.
5. I cornicioni di nuova realizzazione non possono avere una sporgenza superiore a 1/10 della larghezza stradale, con un massimo di metri 0,40 lungo le strade di larghezza inferiore a metri 5,00, e un massimo assoluto di metri 1,20.
6. Le tende aggettanti non sono ammesse nelle strade prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede sono ammesse a un'altezza non inferiore a metri 2,20 dal piano stradale.

Articolo 52 Spazi scoperti interni

1. Si intendono per spazi scoperti interni quelli circondati da edifici per almeno la metà del loro perimetro.
2. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, la realizzazione di cortili aperti, ovvero di spazi interni aventi almeno un lato libero da edificazione, è ammessa soltanto ove la normale libera davanti a ogni finestra di locale adibibile a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, sia pari o superiore all'altezza della parete fronteggiante, e comunque a metri 10,00, la parte del perimetro libera da edificazione sia almeno pari alla metà della parte edificata, la profondità sia inferiore alla metà del lato libero da edificazione, la superficie del cortile sia pari o superiore a 1/4 di quella delle pareti che la circondano. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni di manufatti esistenti che modifichino la conformazione di cortili interni sono ammesse soltanto ove rispettino i predetti parametri, o almeno, qualora detti parametri non siano rispettati nella situazione esistente, non aggravino lo scostamento da essi.
3. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, la realizzazione di cortili chiusi, ovvero di spazi interni non aventi nemmeno un lato libero da edificazione, è ammessa soltanto ove la normale libera davanti a ogni finestra di locale adibibile a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, sia pari o superiore a metri 10,00 e la superficie del pavimento del cortile sia pari o superiore a 1/4 di quella delle pareti che la circondano. Non è ammessa la realizzazione di cortili chiusi di forma allungata la cui lunghezza superi 2,5 volte la larghezza. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni di manufatti esistenti che modifichino la conformazione di cortili interni sono ammesse soltanto ove rispettino i predetti parametri, o almeno, qualora detti parametri non siano rispettati nella situazione esistente, non aggravino lo scostamento da essi.
4. Nel caso di progetti che prevedano cortili a forme irregolari può essere imposto un congruo aumento della superficie dei cortili interessati.
5. Non è ammessa sui cortili chiusi la realizzazione di balconi chiusi (bowindow).
6. La superficie dei cortili, aperti e chiusi, viene conteggiata al netto della proiezione verticale di balconi aperti, ballatoi, pensiline, gronde e di qualsiasi altro oggetto.
7. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione edilizia, la realizzazione di spazi interni sistemati a patio è ammessa soltanto all'interno di edifici a un solo piano fuoriterra, o all'ultimo piano di edifici a più piani fuoriterra, con normali libere pari o superiori a metri 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4,00. L'ampliamento e la ristrutturazione di manufatti esistenti che modifichino la conformazione di esistenti spazi interni sistemati a patio sono ammesse soltanto ove rispettino i predetti parametri, o almeno, qualora detti parametri non siano rispettati nella situazione esistente, non aggravino lo scostamento da essi.
8. Qualora gli spazi interni sistemati a patio siano circondati, in tutto o in parte, da un porticato, le normali libere si misurano dalle fronti esterne dei porticati.
9. Ogni cortile o altro spazio interno scoperto deve essere sistemato in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.
10. I cortili, aperti e chiusi, salvo quelli di superficie inferiore a 50 metri quadrati, che possono essere interamente pavimentati, devono essere sistemati preferibilmente a giardino, dovendo comunque essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. I marciapiedi, di larghezza non inferiore a metri 0,90, che devono correre lungo il perimetro dei cortili ove questi non siano pavimentati, e gli eventuali altri percorsi, nonché gli eventuali parcheggi scoperti, devono essere pavimentati con materiali che non comportino la totale impermeabilizzazione del suolo.
11. La realizzazione di chiostrine, intese come spazi interni di superficie ridotta, destinati all'aeroilluminazione esclusivamente di locali di servizio (latrine, bagni) o di disimpegno (corridoi, atri), è consentita alle seguenti condizioni:
 - ogni chiostrina deve essere dotata di pavimentazione impermeabile che garantisca il rapido e sicuro smaltimento delle acque meteoriche;
 - sia garantito il facile accesso alla chiostrina al fine di consentirne la regolare pulizia e manutenzione;
 - la sommità delle chiostrine deve essere libera da ogni copertura, anche parziale;
 - ogni chiostrina, in corrispondenza del piano più basso (terreno, seminterrato o interrato), deve essere in comunicazione con uno spazio aperto a mezzo di un corridoio orizzontale non chiudibile della superficie minima di 2,00 metri quadrati.
12. Le chiostrine devono avere dimensioni non inferiori a metri 2,00 x 2,00.
13. Non è ammessa alcuna copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti interni, nemmeno stagionale o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili,

ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo. Negli spazi scoperti interni è comunque vietata la realizzazione di altri manufatti di qualsiasi genere.

Articolo 53 Gallerie

1. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, all'interno degli edifici possono essere previste gallerie, soggette all'uso pubblico, appartenenti a uno dei due seguenti tipi:

a) gallerie in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico soltanto in determinate ore del giorno; esse sono di norma a fondo cieco e assolvono alla funzione di consentire l'accesso agli ingressi interni di edifici complessi; su di esse possono prospettare e avere accesso soltanto locali di esercizio del commercio al dettaglio, con le relative vetrine di esposizione;

b) gallerie in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre, sia nelle ore diurne che in quelle notturne; esse sono destinate, oltre che agli scopi di cui alla lettera a), anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.

2. Il volume delle gallerie aventi le caratteristiche di cui alla lettera b) del comma 1 è escluso dal computo del volume degli edifici ai fini del rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché del calcolo dei corrispettivi afferenti le concessioni edilizie.

Articolo 54 Parcheggi di pertinenza

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, con possibilità di realizzarli anche interrati.

Articolo 55 Accessi carrai

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli edifici e agli spazi scoperti di pertinenza degli edifici è consentito tramite passi carrabili; ove l'edificio fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minore traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è autorizzato quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna o per motivi di sicurezza.

2. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito quando:

- lo spazio privato assolve funzioni di parcheggio d'uso pubblico al servizio di utilizzazioni che, attraendo un certo numero di utenti, richiedano passi carrabili multipli;
- lo spazio privato non permette al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

3. L'istituzione di un accesso carraio, tramite l'apertura nella cordonatura del marciapiede, è subordinato alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri 2,00, e superiore a metri 6,00;
- la distanza del passo carrabile dal più prossimo incrocio stradale deve essere di almeno metri 12 e, in ogni caso, il passo carrabile deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada interessata;
- la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a metri 6,00.

4. L'apertura dell'accesso carraio avviene a spese dell'interessato.

Articolo 56 Spazi scoperti esterni

1. Ogni spazio scoperto esterno, pertinenziale degli edifici, deve essere sistemato in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.

2. Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche, tra due fabbricati, e le aree libere anteriori ai fabbricati, devono essere convenientemente recintate. Il competente dirigente comunale procede, previa diffida, in danno del proprietario, a mantenere in stato decoroso tali aree libere.

3. Gli spazi scoperti esterni, pertinenziali degli edifici, devono essere sistemati preferibilmente a giardino, dovendo comunque essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. I percorsi, nonché gli eventuali parcheggi scoperti, devono essere pavimentati con materiali che non comportino la totale impermeabilizzazione del suolo.

4. E' ammessa la copertura degli spazi scoperti esterni nel limite massimo del cinquanta per cento della super-

ficie coperta dell'edificio di nuova costruzione o esistente alla data di adozione del presente Regolamento .

Articolo 57 Infrastrutture a rete e altri impianti

1. Le realizzazioni delle infrastrutture a rete devono essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale.
2. Le infrastrutture tecnologiche a rete (acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'elettricità e per l'illuminazione), soprattutto nei centri urbani, devono essere completamente interrati e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.
3. E' fatto divieto, relativamente a tutto il territorio comunale, di installare a cielo aperto contenitori di gas di petrolio liquefatti o compressi, quali metano, butano, propano, e simili (cosiddetti "bomboloni").

Articolo 58 Recinzioni

1. Ferme restando le pertinenti disposizioni degli strumenti urbanistici, la realizzazione e la sostituzione delle recinzioni, cioè degli elementi di delimitazione perimetrali degli spazi scoperti esterni, è ammessa esclusivamente secondo una delle seguenti alternative:
 - con muri di altezza non superiore a metri 2, essendo esclusi quelli cementizi, sia in strutture prefabbricate che in blocchi che realizzati in opera, e sia a vista che intonacati;
 - con cancellate continue a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, di altezza non superiore a metri 2, eventualmente supportate e sostenute da zoccolature in muratura e da pilastri angolari, parimenti in muratura, di altezza non superiore a metri 2,20;
 - con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, reti metalliche, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia;
 - con reticolati radi di pali di legno, soltanto nel territorio non urbano, o eventualmente nelle aree urbane a bassa densità edilizia.
 - con sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo o di coltivi di pregio.
2. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli in ferro di altezza non superiore a 3 metri, verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente.
3. I cancelli su strade pubbliche carrabili, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo, in entrata o in uscita, dinanzi ai cancelli stessi, fuori dalla sede stradale.
4. La realizzazione e la sostituzione delle recinzioni degli spazi scoperti esterni di edifici adibiti a manifatture, a magazzini o a depositi, o ad altre utilizzazioni esprimenti particolari esigenze di sicurezza, è ammessa con muri di altezza idonea a soddisfare le predette esigenze.

Articolo 59 Marciapiedi

1. I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici o di pubblico passaggio hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i marciapiedi su aree di loro proprietà soggette a pubblico passaggio, e hanno l'obbligo di concorrere a metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune delibera di costruire. Si comprende nella spesa anche la riforma del piano viario per una zona larga metri 0,50, adiacente al marciapiede.
2. Tale concorso è obbligatorio anche per le case fronteggiate da portici.

Articolo 60 Arredo urbano

1. L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, e simili non deve alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le mostre e vetrine devono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, devono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.
2. E' vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
3. È vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici e addossate alle strutture di copertura degli stessi.
4. E' vietata l'affissione delle mostre che possano arrecare pregiudizio alla viabilità.

5. E' vietato comunque asportare, spostare o modificare qualsiasi elemento ornamentale che costituisca o completi la decorazione dei fabbricati senza la prescritta autorizzazione.
6. Gli oggetti delle mostre non devono oltrepassare i centimetri 12 dall'allineamento stradale. Soltanto in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.
7. In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati a eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a loro spese, rischio e pericolo.
8. Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, devono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato. A tal fine, agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.
9. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da metri 2,00 a metri 3,00 e deve essere mantenuto nella medesima posizione.
10. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune.
11. I proprietari degli edifici sono tenuti a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta. Ove un proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune in danno del proprietario medesimo.
12. I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto a essi imputabile. In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi in via di soppressione.
13. Negli edifici sulla cui copertura siano installate più antenne radio o televisive, il Comune può prescrivere un'unica antenna centralizzata. Le dimensioni di tale antenna non dovranno comunque recare alcun danno al decoro dell'edificio.

Articolo 61 Apposizione di indicatori e altri apparecchi

1. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare, o fare applicare, sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le piastrine e i caposaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
 - i cartelli segnalatori dei servizi telegrafici, telefonici, e simili;
 - gli orologi pubblici;
 - i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i caposaldi, gli avvisatori, gli orologi e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia alla utenza dello stabile.
4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivano nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
6. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.
7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

TITOLO VIII
STABILITÀ, SICUREZZA, IGIENE E FRUIBILITÀ
DELLE COSTRUZIONI

Articolo 62 Obblighi generali

1. Per tutti i fabbricati devono essere osservate le disposizioni poste dalla normativa vigente in materia di stabilità delle costruzioni e delle fondazioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
3. I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere gli edifici medesimi, e le relative aree di pertinenza, in buone condizioni di usabilità. I proprietari devono altresì mantenere in buone condizioni tutte le pareti di uso comune degli edifici, relativamente agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle verniciature, e devono togliere in breve tempo iscrizioni o imbrattamenti fatti da altri.
4. Ove le condizioni di cui al comma 3 vengano a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dal Comune previo conseguimento del necessario provvedimento abilitativo. Ove i proprietari non provvedano il Comune, previa diffida, procede in danno dei proprietari medesimi.
5. Il competente funzionario comunale può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o ad altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni e delle relative aree di pertinenza.

Articolo 63 Solidità e stabilità delle costruzioni

1. Coloro che dirigono o eseguono lavori di costruzione o di modificazione di fabbricati, devono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, siano solidi, rispondano alle norme di sicurezza e d'igiene prescritte dalle norme vigenti.
2. Devono fra l'altro essere osservate le seguenti disposizioni:
 - a) è vietato costruire sul ciglio o al piede dei dirupi su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere;
 - b) le fondazioni, quando è possibile, devono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piano orizzontale e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza nel quale devono essere convenientemente incassate; ove non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente o comunque sciolti, si devono adottare i mezzi dell'arte del costruttore per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste devono essere costituite da una platea generale;
 - c) le murature devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata manodopera; nelle murature in pietrame è vietato l'uso dei ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati; ove il pietrame non presenti piani di posa regolare, la muratura stessa deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari, dovendo la distanza reciproca di tali corsi non essere superiore a metri 1,50; i muri devono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi esistente mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti;
 - d) nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene;
 - e) i tetti devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;
 - f) le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono essere resi solidali con i muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni metri 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio;
 - g) in tutti i fabbricati a più piani, a ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, devono essere eseguiti cordoli di cemento armato;
 - h) i lavori in muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, devono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga, per alcune ore, al di sotto di zero gradi centigradi; qualora il gelo si verifichi soltanto per alcune ore della notte, le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché, al distacco del lavoro, siano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

Articolo 64 Disposizioni particolari volte alla sicurezza delle costruzioni e all'incolumità delle persone

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere stabili nelle condizioni di impiego.
2. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione,
 - i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00 rispetto al livello più alto di calpestio, e gli eventuali vuoti devono avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di centimetri 10 di diametro;
 - i bancali delle finestre devono avere altezza non inferiore a metri 1,00;
 - le superfici finestrate installate in zone superiori a metri 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza; l'apertura delle predette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso;
 - le scale di uso comune esterne alle unità immobiliari aperte al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro, anche se interne alle unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano posto a un'altezza di metri 1,00;
 - le rampe delle scale devono essere preferibilmente rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate e che la pedata del gradino sia almeno di centimetri 30, misurata a centimetri 40 dal montante centrale o dal parapetto interno;
 - le rampe delle scale devono avere pendenza costante all'interno di ogni tratto;
 - i pianerottoli delle scale devono avere larghezza e profondità almeno pari alla larghezza delle rampe;
 - le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. Le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
4. Gli accessi, le rampe, e gli spazi scoperti, interni ed esterni agli edifici, destinati alla circolazione delle persone, o comunque aperti a essa, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne. Il Comune può prescrivere l'installazione di impianti di illuminazione artificiale di emergenza.
5. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporti insidiosi.
6. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.
7. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - rampe antisdruciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalini o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
 - tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno metri 4,00, per il collegamento di detto spazio privato con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
8. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
9. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Articolo 65 Prevenzione degli incendi e difesa dai loro effetti

1. Gli edifici, in relazione alla loro destinazione, alla loro altezza e alle caratteristiche delle loro strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire, in caso di incendio, la salvaguardia delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
2. L'uso di materiali e di strutture infiammabili deve essere fatto con le cautele necessarie a prevenire ogni pericolo di incendio.
3. Nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, l'uso del legno per strutture portanti di solai, solette, scale e altre strutture calpestabili o praticabili è ammesso soltanto previo trattamento con materiale ignifugo.
4. Tutte le parti metalliche portanti degli edifici devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente, dello spessore minimo di centimetri 3,00.
5. I fabbricati attigui devono essere separati da un muro taglia fuoco dello spessore di almeno centimetri 25 di mattoni grassoni forti, con una sporgenza oltre il tetto del fabbricato più alto di centimetri 50. Per campate di tetto di oltre metri 30 devono essere realizzate divisioni con muri taglia fuoco.
6. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra i locali contigui di facciata.

7. Le scale, i passaggi delle scale e le gabbie di scala devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia della scala deve essere completamente chiuso da porte resistenti al fuoco e da pareti di centimetri 15 in cemento armato o di centimetri 25 in mattoni pieni.
8. I sottotetti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, devono avere la copertura e le pareti di divisione dei locali di materiale resistente al fuoco. Sono ammesse anche strutture in legno qualora siano convenientemente protette. Ogni fabbricato deve essere munito di accesso al tetto per ogni campata compresa tra due muri taglia fuoco.
9. Gli abbaini di locali adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, devono avere le pareti protette da strato incombustibile e distare almeno tre metri dal muro taglia fuoco attiguo.
10. I locali destinati a uso di parcheggi coperti devono avere le pareti di perimetro e il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile. Essi devono essere ventilati e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.
11. Le gronde devono essere di materiale incombustibile.
12. I focolai devono essere costruiti sopra volte in muratura o sopra materiali incombustibili.
13. Le canne fumarie e quelle di conduzione del calore devono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno 14 centimetri da ogni trave o travicello di legno.
14. Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio o altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si devono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile e isolati dalle parti combustibili.
15. Negli edifici adibiti a produzione di beni, a magazzini e a depositi, a uffici aperti al pubblico, a strutture ricettive, a strutture scolastiche, a strutture culturali e ricreative, devono essere installati impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio in ossequio alle vigenti norme di prevenzione incendi.

Articolo 66 Qualità dell'aria

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire, in tutte le stagioni, di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. I coefficienti di ricambio dei locali ciechi destinati a servizi igienici devono avere valori di progetto, espressi in numero di ricambi d'aria orari continui [n (m^3/hm^3)], che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso e il volume dello spazio medesimo, non minori dei seguenti:
 - aerazione continua: $6,00 m^3/hm^3$;
 - aerazione discontinua: $12,00 m^3/hm^3$.
4. Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinamenti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi locali degli inquinanti prodotti in altri locali.
5. I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'intento della proprietà devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.
6. I tubi per gas incassati attraverso muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, devono essere di ferro, rame e ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. È fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.
7. È ammesso l'uso di bombole di gas di petrolio liquefatti o compressi (metano, butano, propano, e simili), da tenersi nelle singole unità immobiliari, qualora ogni bombola sia destinata all'alimentazione di un unico apparecchio utilizzatore (cucina, scaldabagno, stufa, o simili) munito di regolamentare sfogo dei prodotti di combustione (canna fumaria).
8. Per gli impianti di gas di petrolio liquefatti o compressi a servizio di più apparecchi utilizzatori o di più unità immobiliari deve prevedersi:
 - a) l'installazione della bombola, o delle bombole, all'esterno dei locali nei quali si trovano gli apparecchi di utilizzazione, a esempio fuori dai balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno dei locali e aerate direttamente verso l'esterno;
 - b) la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno;

- c) l'installazione nella tubazione fissa di adduzione di rubinetti di intercettazione del flusso;
 - d) la realizzazione della tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas;
 - e) l'esecuzione delle giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, con accuratezza idonea a evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
9. Ogni singolo focolaio, stufa, altro impianto di riscaldamento, scaldabagno a gas, complesso di fornelli o altro apparecchio per la cottura dei cibi, deve essere munito di canna fumaria indipendente. Può essere ammesso l'uso di canne a immissione multiple con avviamento guidato delle esalazioni unicamente per gli esalatori della cappa di cucina e simili.
 10. I locali destinati a cucina devono essere dotati di cappa posta sopra il complesso di fornelli, o altro apparecchio per la cottura dei cibi, comunicante con canna esalatrice. Qualora si usino fornelli elettrici è sufficiente che la canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno, purché sia dotata di un efficiente aspiratore elettrico e lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.
 11. È vietato far esalare fumo o altri scarichi gassosi inferiormente al tetto. È vietato altresì costruire canne fumarie con tubi esterni ai muri prospicienti spazi pubblici o privati, salvo che non abbiano valore estetico e siano realizzati in modo da assicurare l'impermeabilità ai fumi ed evitare condense e macchie.
 12. I comignoli devono sporgere non meno di metri 1,00 dal tetto e a una distanza non inferiore a metri 1,50 dal canale di gronda frontale e comunque disposti in modo da evitare esalazioni o immissioni verso le case viciniori. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a una distanza non inferiore a metri 10,00 da qualsiasi finestra. Tali comignoli devono essere possibilmente raggruppati e comunque risolti decorativamente in armonia col resto dell'edificio.
 13. I camini delle unità edilizie adibite a manifatture e ad abitazioni collettive, nonché gli eventuali camini centralizzati di complessi edilizi adibiti ad abitazioni ordinarie o specialistiche, devono avere, rispetto ai confini con le proprietà vicine, una distanza pari almeno a metà della loro altezza e, rispetto alla pubblica via, una distanza di almeno metri 5,00; inoltre devono essere muniti di parafulmine e di apparecchiature per la depurazione dei fumi riconosciute idonee a evitare l'inquinamento atmosferico dalle autorità competenti. Possono non essere poste in opera particolari apparecchiature per la depurazione dei fumi qualora gli apparecchi di combustione e i combustibili usati garantiscano una completa combustione senza residui o fumi.

Articolo 67 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza delle costruzioni

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono potere cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e rimanere asciutti. Essi inoltre non devono essere compromessi dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
3. Nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, le fondazioni e le opere interrato in genere devono essere sempre separate dai muri sovrastanti, mediante strati impermeabilizzanti di asfalto o da altri isolamenti, per impedire l'ascesa dell'umidità.
4. Tutti i locali terreni, seminterrati e interrati, adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza continuativa di persone in attività lavorativa, devono essere opportunamente difesi dall'umidità.
5. Le coperture piane dei fabbricati devono avere una sottostante camera d'aria ventilata, con aperture verso l'esterno, di altezza idonea, oppure devono essere munite di strati isolanti di equivalente efficacia. Il manto di asfalto o le altre impermeabilizzazioni sulle coperture devono essere protette dal calore mediante pavimentazione o strato protettivo.
6. I prospetti degli edifici di recente realizzazione devono essere protetti da cornicioni con canali di gronda di adeguata sporgenza verso gli spazi sia pubblici che privati.
7. Le acque dei canali di gronda devono essere convogliate fino agli appositi condotti sotterranei per mezzo di tubi verticali che non devono sporgere dal muro prospiciente spazi pubblici almeno fino all'altezza di metri 3,60 dal piano stradale. I tubi di discesa d'acqua, se collocati in nicchia aperta, devono essere di ghisa o di acciaio per l'altezza di almeno metri 2,20 sopra il piano stradale o del marciapiede e collocati in modo da non formare aggetto. I tubi non devono essere a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.
8. Nel caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali, il proprietario deve porvi provvisorio riparo entro 24 ore. La riparazione definitiva deve essere eseguita con la massima sollecitudine.
9. I canali o le pendenze per lo scolo delle acque meteoriche dagli spazi scoperti, interni o esterni, devono es-

sere disposti in modo che queste non siano dirette contro i muri delle costruzioni o si riversino sul suolo pubblico.

10. Le acque meteoriche e di rifiuto dei cortili, aie, orti o giardini, presenti negli insediamenti rurali, devono avere scolo sufficiente mediante opportune pendenze, in modo da evitare impaludamenti in prossimità delle costruzioni.

11. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è abitualmente umido o esposto alle invasioni delle acque per il movimento dell'acqua sotterranea, si deve munire il terreno di sufficiente drenaggio o provvedere diversamente in modo che l'acqua non entri nei locali interrati, seminterrati o terreni.

Articolo 68 Requisiti termici e igrotermici delle costruzioni

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi più freddi e nei mesi più caldi, temperature dell'aria, e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle utilizzazioni a cui il locale è adibito.

2. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi.

3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

4. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Articolo 69 Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impieghi visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali adibibili a funzione abitativa ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorative deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali interrati e seminterrati;

- i locali destinati a uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

- i locali aperti al pubblico destinati a commercio, strutture culturali e strutture ricreative;

- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;

- i locali non destinati alla permanenza di persone;

- i locali di cottura;

- i locali destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale come vani scale e corridoi.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

4. Per ciascun locale adibibile a funzione abitativa ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorative, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore medio di luce diurna non inferiore al 2 per cento e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie dei pavimenti al piano terreno e a 1/10 ai piani superiori. Per gli edifici, o le unità immobiliari, adibite a particolari utilizzazioni, trovano applicazione le specifiche disposizioni vigenti.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali dei locali adibibili a funzione abitativa ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorative devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura e il loro oscuramento parziale o totale a seconda dell'uso.

Articolo 70 Requisiti acustici delle costruzioni

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori in essi percepiti non superino i valori compatibili con l'utilizzazione prevista degli edifici stessi.

2. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con l'utilizzazione prevista dei medesimi restanti locali.

3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con l'utilizzazione prevista degli edifici stessi.

4. Le pareti perimetrali esterne dei locali adibibili a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorative devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 decibel o a quello maggiore per particolari esigenze.
5. In zone particolarmente rumorose, il Comune può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze dell'utilizzazione abitativa; il richiedente deve attenersi o proporre soluzioni tecniche migliorative.
6. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:
 - pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 decibel;
 - pareti contigue con altri alloggi: 42 decibel;
 - pareti contigue con locali destinati a utilizzazioni non abitative: 50 decibel.
7. Nel caso in cui siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 decibel, il competente dirigente del Comune può prescrivere per le pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normali e tali da tutelare le esigenze dell'utilizzazione prevista. Il richiedente deve attenersi o proporre soluzioni migliorative.
8. L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare i 68 decibel nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
9. Il livello sonoro del rumore inteso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 decibel se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 decibel se è discontinuo.

Articolo 71 Requisiti di fruibilità e dotazioni di attrezzature e di servizi

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La pulizia, la disinfezione, la manutenzione ordinaria di ogni parte degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Anche i locali destinati al ricovero degli animali devono essere realizzati in modo da essere facilmente accessibili e pulibili; essi devono essere realizzati in modo da evitare la dispersione di liquidi.
3. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di un locale adibito a uso di cucina, illuminato e aerato direttamente dall'esterno. Si possono adibire a uso di cucina locali accessori di altri locali, i quali locali accessori devono comunque avere una superficie non inferiore a 5,00 metri quadrati, comunicare adeguatamente con i locali di cui sono accessori, ed essere muniti, ove non siano dotati di finestra, di impianto di condizionamento dell'aria o di ventilazione forzata, e comunque di impianto di aspirazione forzata sovrastante i fornelli. Si possono realizzare anche cucine in nicchia, o utilizzare spazi da adibire a zona cottura, purché aerati meccanicamente, con ricambio d'aria orario continuo pari a $3,00 \text{ m}^3/\text{hm}^3$, mediante sistemi inseribili in corrispondenza dei punti di cottura con collegamento esterno tramite canna di esalazione.
5. I locali destinati a uso di cucina devono essere dotati di lavello a chiusura idraulica con impianto di acqua potabile e di scarico dell'acqua lurida. In corrispondenza del lavello e del complesso di fornelli, o altro apparecchio per la cottura dei cibi, le pareti devono essere rivestite di materiale liscio, impermeabile e lavabile per un'altezza di almeno metri 1,50. Analoghi requisiti deve avere la copertura del pavimento.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale adibito a servizio igienico configurato come bagno, e cioè avente le seguenti caratteristiche:
 - a) dimensioni sufficienti a contenere, consentendone l'agevole utilizzazione, i seguenti apparecchi idrosanitari: vaso di gabinetto; bidet; lavabo; vasca da bagno o piatto doccia;
 - b) presenza di tre terminali dell'impianto idraulico a servizio rispettivamente del lavabo, del bidet e della vasca da bagno, o del piatto doccia, muniti di rubinetto, per l'erogazione di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;
 - c) presenza di un terminale dell'impianto idraulico a servizio del vaso di gabinetto, per l'erogazione, con apparecchio idraulico a cacciata, di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia dello stesso vaso, e di norma

non inferiore a 8 litri;

d) presenza di tre terminali per lo scarico delle acque domestiche, collegati rispettivamente al lavabo, al bidet e alla vasca da bagno, o al piatto doccia;

e) presenza di un terminale per lo scarico delle acque fecali collegato al vaso di gabinetto;

f) rivestimento delle pareti, per un'altezza di almeno metri 1,50, e del pavimento, con materiale liscio, impermeabile e lavabile;

g) nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, aerazione e illuminazione diretta del locale dall'esterno, e negli altri casi presenza di impianti di ventilazione forzata e di aspirazione meccanica dei vapori e delle esalazioni.

7. Gli apparecchi idrosanitari di cui alla lettera a) del comma 6 possono essere collocati in due locali distinti, purché adiacenti. In tale caso il locale contenente il vaso di gabinetto deve contenere almeno anche un lavabo, e per ogni apparecchio idrosanitario devono essere presenti i rispettivi terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico.

8. Qualora l'alloggio si articoli su più piani, ogni piano in cui non sia presente un bagno deve essere dotato almeno di un locale adibito a servizio igienico configurato come latrina, e cioè avente le seguenti caratteristiche:

a) superficie non inferiore a 1,30 metri quadrati, e larghezza non inferiore a metri 0,90, e comunque dimensioni sufficienti a contenere, consentendone l'agevole utilizzazione, i seguenti apparecchi idrosanitari: vaso di gabinetto; lavabo;

b) presenza di un terminale dell'impianto idraulico a servizio del lavabo, per l'erogazione di acqua potabile con temperatura regolabile da parte dell'utente;

c) presenza di un terminale dell'impianto idraulico a servizio del vaso di gabinetto, per l'erogazione, con apparecchio idraulico a cacciata, di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia dello stesso vaso, e di norma non inferiore a 8 litri;

d) presenza di un terminale per lo scarico delle acque domestiche collegato al lavabo;

e) presenza di un terminale per lo scarico delle acque fecali collegato al vaso di gabinetto;

f) rivestimento delle pareti, per un'altezza di almeno metri 1,50, e del pavimento, con materiale liscio, impermeabile e lavabile;

g) aerazione e illuminazione diretta del locale dall'esterno, oppure presenza di impianti di ventilazione forzata e di aspirazione meccanica dei vapori e delle esalazioni.

9. È vietata la posa di apparecchi idrosanitari nei bowindow insistenti su suolo pubblico. Sono altresì proibite le latrine sporgenti dal filo di costruzione.

10. I locali adibiti a servizi igienici non devono mai aprirsi direttamente nella cucina o in altro locale di abitazione, né in scale, atri, androni, e simili, ma devono aprirsi in disimpegno oppure essere muniti di antilatrina della superficie minima di 1,00 metro quadrato. Possono aprirsi direttamente in camera da letto unicamente latrine e bagni a servizio esclusivo delle stesse e supplementari a quelle costituenti le dotazioni minime degli alloggi.

11. Gli edifici, e le unità immobiliari, adibite a funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività di lavoro, devono essere dotati di locali adibiti a servizi igienici configurati come latrine, e aventi le caratteristiche di cui al comma 8, salvo che devono essere muniti di antilatrine, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Tali locali adibiti a servizi igienici devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti. Ove siano più di uno, devono essere distinti per sesso. I lavabi devono essere in numero non inferiore a 1 ogni 5, o frazione di 5, persone occupate e contemporaneamente presenti. Nei casi in cui le attività svolte comportino l'esposizione a materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, devono essere realizzati locali aggiuntivi muniti di docce individuali, con terminali dell'impianto idraulico e per lo scarico delle acque usate, e con le caratteristiche di cui alla lettera g) del comma 8, in numero non inferiore a 1 ogni 10, o frazione di 10, persone occupate e contemporaneamente presenti, e distinti per sesso. Tali locali devono essere collocati in modo da essere in comunicazione con locali adibiti a spogliatoio, dimensionati per contenere gli arredi (armadietti personali, panche), e distinti per sesso.

12. Le grandi strutture di vendita, i pubblici esercizi, le sedi degli uffici aperti al pubblico, le strutture culturali, le strutture ricreative, le strutture assistenziali, devono essere dotate, oltre che dei servizi igienici per il personale, di servizi igienici separati per uomini e donne, a uso esclusivo del pubblico, in numero proporzionato all'affluenza. Tali servizi igienici devono essere configurati come latrine, e avere le caratteristiche di cui al comma 8, salvo che devono essere muniti di antilatrine, della superficie minima di 1,30 metri quadrati e di larghezza non inferiore a metri 0,90, nelle quali possono essere collocati i lavabi. Per gli edifici, e le unità immobiliari, aventi le predette utilizzazioni, come per quelle aventi ogni altra utilizzazione specialistica, valgono comunque le vigenti pertinenti specifiche disposizioni.

13. Tutti gli edifici devono potere fruire, in misura adeguata alle loro attivabili utilizzazioni, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- distribuzione dell'acqua potabile;
- distribuzione dell'energia elettrica;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- riscaldamento autonomo o centralizzato;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- raccolta e allontanamento dei rifiuti solidi;
- nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove possibile, nei casi di ristrutturazione, trasporto verticale delle persone e delle cose, negli edifici con più di quattro piani fuoriterra.

14. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti, o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni e rumori fastidiosi.

15. Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette al controllo o alla manutenzione:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

16. L'acqua potabile deve essere distribuita in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni unità immobiliare; essa deve provenire dalla condotta comunale o da pozzo privato, con impianto di sollevamento, autorizzato dal Comune.

17. La rete di fognatura che collega i tubi di scarico degli edifici con la fognatura pubblica deve essere costruita a cura e spese dei proprietari degli edifici medesimi e deve essere munita di tutti i necessari pezzi speciali (sifoni, ispezioni, esalatore, ecc.) atti a garantire il suo perfetto funzionamento.

18. Le tubazioni per le acque nere e chiare a monte dei bacini depuratori devono essere in ghisa, o gres, o plastica di riconosciuta durezza (con esclusione di tubazioni in cemento e fibrocemento) con raccordi in piombo agli apparecchi idrosanitari. Le tubazioni fuori terra di convogliamento delle acque meteoriche possono essere in materiale diverso (acciaio, lamiera zincata, rame). A valle dei bacini depuratori, le tubazioni devono essere in gres per i raccordi con la fognatura comunale; le tubazioni possono essere anche in cemento per le immissioni nei pozzi perdenti.

19. Quando non è possibile immettere le acque di rifiuto domestico in fognature pubbliche deve essere previsto un pozzo nero impermeabile oppure una fossa settica ovvero un impianto di depurazione completo con assicurato scarico delle acque depurate.

20. L'immissione in fognatura di acque industriali è subordinata a un'effettiva depurazione e riduzione, che garantisca la non nocività delle acque stesse nei riguardi dell'igiene degli abitati e della conservazione dei condotti e degli impianti di depurazione pubblici.

21. In ogni edificio i rifiuti devono essere conferiti, senza dispersione, in appositi recipienti, di materiale e tipo da approvarsi dal Comune, collocati al pianterreno. Gli edifici destinati ad attività manifatturiere e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

22. Per il convogliamento e la raccolta dei rifiuti è ammessa la costruzione, negli edifici, di canne di caduta impermeabile, del tipo in calcestruzzo di cemento vibrato, con camerette di raccolta al piede, munite di tramoggia metallica. Le pareti delle camerette devono essere finite con intonaco impermeabile liscio e così pure deve essere impermeabile il pavimento, suscettibili entrambi di lavaggio.

Articolo 72 Requisiti di accessibilità e visitabilità delle costruzioni

1. Si deve mirare a conferire agli edifici la massima accessibilità e visitabilità, intendendosi:

- per accessibilità la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio interessato e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;
- per visitabilità la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione, cioè agli spazi di soggiorno o pranzo degli alloggi e a quelli di lavoro, di incontro e di servizio negli altri casi, e ad almeno un servizio igienico in ogni unità immobiliare.

2. Al fine di cui al comma 1, nei casi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché nei casi di ristrutturazione edilizia, ferme e prevalenti restando, in quest'ultimo caso, le disposizioni dettate per finalità di

tutela di valori storici o paesaggistici, devono essere osservate le vigenti disposizioni, e in particolare quelle del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n.236, recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento delle barriere architettoniche", relativamente agli edifici privati, e quelle del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n.503, recante "Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", relativamente agli edifici pubblici.

Articolo 73 Igiene del suolo e del sottosuolo

1. E' vietata ogni opera interessante la rete dei canali minori, irrigui, di drenaggio e di scolo, suscettibile di provocare impaludamenti nei terreni.
2. Sono vietate opere nel sottosuolo che ostacolano il regolare deflusso delle falde sotterranee provocando un innalzamento di queste in modo da determinare umidità dannosa alla pubblica salute.
3. Sono vietate le cave di prestito nei terreni o gli scavi di fosse che possano dare luogo a raccolta di acqua stagnante.
4. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi o occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza non naturale), il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti a effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il deflusso curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
5. I bacini di raccolta di acqua devono avere il fondo e le pareti fatte in modo da impedire qualsiasi impaludamento.
6. È vietato immettere acque luride in canali coperti destinati a ricevere acque meteoriche e permettere che abbiano a filtrare nel sottosuolo gli scoli e le acque di rifiuto di qualsiasi specie. Quando queste non possono essere immesse nella fognatura, può permettersene la immissione nei corsi di acqua superficiali designati dal Comune, il quale nei singoli casi prescrive le opportune depurazioni con i metodi consigliati dalla tecnica moderna e dalla normativa specifica vigente.
7. Nelle zone rurali e boschive è vietata la costruzione all'aperto di depositi di materiali polverosi, e pertanto tali da potere provocare inconvenienti sotto l'azione del vento.
8. Sono vietati depositi non schermati, all'aperto, di materiali indecorosi quali, oltre i residui industriali, veicoli e apparecchiature di vario genere fuori uso, stracci e simili. Anche i depositi di materiali edilizi devono essere oggetto di decorosa sistemazione, onde non provocare disordine nell'ambiente circostante.
10. Non è permesso costruire nuovi edifici su terreno già adibito a deposito di rifiuti, letame o materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non quando tali materie nocive siano state rimosse per almeno la profondità di metri 1,00 dalla quota del piano del terreno circostante e risulti, per accertamenti eseguiti dalle competenti autorità, che il corrispondente sottosuolo è stato ridotto in condizioni salubri.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI VARIE E FINALI

Articolo 74 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

1. Quando un edificio, un muro o in genere qualunque manufatto o parte di esso sia pericoloso, il proprietario, i conduttori o gli inquilini sono obbligati a darne immediatamente comunicazione al Comune e, nei casi di urgenza, a provvedere a un immediato sommario puntellamento.
2. Il competente ufficio comunale, ricevuta notizia che un edificio o manufatto presenti pericolo o che un lavoro sia condotto in modo da destare fondate preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità, dopo un sommario accertamento indica al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere.
3. Salvi i provvedimenti contingibili e urgenti, in caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, il competente dirigente comunale intima al proprietario di provvedere senza ritardo alla riparazione ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina.

Articolo 75 Norme per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare di provvedimento abilitativo che, durante l'esecuzione dei lavori, effettui ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, deve informarne il Comune, il quale, a sua volta, richiede l'intervento degli enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Articolo 76 Rinvio ad altre disposizioni

1. Relativamente agli argomenti oggetto delle disposizioni del presente regolamento, e per tutto quanto attiene l'osservanza del medesimo che non si trovi stabilito o specificato in esso, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di legge e degli atti amministrativi della Regione Campania, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.
2. Laddove il presente regolamento fa riferimento a disposizioni di leggi, di atti aventi valore di legge e di atti amministrativi, il riferimento deve intendersi trasferito alle disposizioni di leggi, di atti aventi valore di legge e di atti amministrativi che integrassero, modificassero o sostituissero le disposizioni citate.
3. Le variazioni tecniche del presente regolamento necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi, da atti aventi valore di legge, o da atti amministrativi, della Regione Campania e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente regolamento caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante deliberazioni del Consiglio comunale di Eboli.