

SOMMARIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI pag. 6

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL R.E.	pag.	6
Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	pag.	6
Art. 3 - RESPONSABILITA' E REQUISITI	pag.	10

TITOLO II° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE:

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	pag.	11
Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	pag.	11
Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	pag.	12
Art. 7 - OPERE DI COMPETENZA COMUNALE	pag.	12
Art. 8 - OPERE DI COMPETENZA STATALE	pag.	12
Art. 9 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag.	13
Art. 10 - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	pag.	14
Art. 11 - ADEGUAMENTO IGENICO	pag.	14
Art. 12 - VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO	pag.	14

TITOLO III° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE: PROCEDURE DI RILASCIO.

Art. 13 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	pag.	15
Art. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	pag.	16
Art. 15 - CONCESSIONE DELLE AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE	pag.	19
Art. 16 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI C.E.	pag.	20
Art. 17 - PUBBLICAZIONE, VISIONE AL PUBBLICO, OPPOSIZIONI	pag.	20
Art. 18 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE	pag.	20
Art. 19 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	20
Art. 20 - COSTO DI COSTRUZIONE	pag.	20
Art. 21 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	21
Art. 22 - CONCESSIONE GRATUITA	pag.	21
Art. 23 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	pag.	21
Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA	pag.	21
Art. 25 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE DEL PROGETTO	pag.	22
Art. 26 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE	pag.	22
Art. 27 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag.	22

TITOLO IV° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 28 - ATTRIBUZIONI DELLA C.E.	pag.	24
Art. 29 - COMPOSIZIONE DELLA C.E.	pag.	25
Art. 30 - FUNZIONAMENTO DELLA C.E.	pag.	25

TITOLO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 31 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	pag.	27
Art. 32 - ORDINE DI CANTIERE	pag.	27
Art. 33 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI	pag.	27
Art. 34 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	pag.	28
Art. 35 - VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITA'	pag.	28
Art. 36 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	pag.	28

Art. 37 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag.	29
Art. 38 - RISCOSSIONE DELLE SOMME	pag.	29
Art. 39 - PROVVEDIMENTI OPERE DIFFORMI	pag.	29
TITOLO VI* - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI		
Art. 40 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' E AGIBILITA'	pag.	31
Art. 41 - AGIBILITA', DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	pag.	31
PARTE SECONDA		
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE		
TITOLO I* - CARATTERISTICHE EDILIZIE		
Art. 42 - CORTILI	pag.	32
Art. 43 - CHIOSTRINE O CAVEDI	pag.	32
Art. 44 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag.	32
Art. 45 - PARCHEGGI E PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	pag.	33
TITOLO II* - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI		
Art. 46 - DECORO DEGLI EDIFICI	pag.	33
Art. 47 - MANUTENZIONE	pag.	33
Art. 48 - DECORO DEGLI SPAZI	pag.	34
Art. 49 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO	pag.	34
Art. 50 - ILLUMINAZIONE SOTTERANEI	pag.	34
Art. 51 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE	pag.	35
Art. 52 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE	pag.	35
Art. 53 - ALBERATURE	pag.	35
Art. 54 - COPERTURE	pag.	35
Art. 55 - SCALE ESTERNE	pag.	35
Art. 56 - MARCIAPIEDI	pag.	36
Art. 57 - PORTICI	pag.	36
Art. 58 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE	pag.	36
Art. 59 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	pag.	36
Art. 60 - ZOCCOLATURE	pag.	37
Art. 61 - INTERCAPEDINI	pag.	37
Art. 62 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE	pag.	37
Art. 63 - CASSETTE PER CORRISPONDENZE	pag.	37
Art. 64 - USCITE DALLE AUTORIMESSE	pag.	37
Art. 65 - NUMERI CIVICI	pag.	37
TITOLO III* - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE		
Art. 66 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO	pag.	38
Art. 67 - BENI AMBIENTALI	pag.	38
Art. 68 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA	pag.	38
Art. 69 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	pag.	38
PARTE TERZA		
NORME IGIENICO-SANITARIE		
TITOLO I* - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE		
Art. 70 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	pag.	39
Art. 71 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FODANZIONI	pag.	39
Art. 72 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	pag.	39
Art. 73 - REQUESITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI	pag.	40

ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI		
Art. 74 - ISOLAMENTO ACUSTICO		pag. 40
Art. 75 - FIUMI, POLVERI ED ESALAZIONI		pag. 40
TITOLO II* - FOGNATURE		
Art. 76 - FOGANTURE PRIVATE		pag. 41
Art. 77 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO		pag. 41
Art. 78 - CONDOTTI CHIUSI		pag. 41
Art. 79 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI		pag. 41
Art. 80 - ALLACIAMENTI		pag. 41
Art. 81 - FOGNATURE RESIDENZIALI		pag. 41
Art. 82 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI		pag. 42
Art. 83 - IMMONDIZIE		pag. 42
TITOLO III* - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI		
Art. 84 - PARAMETRI ABITATIVI		pag. 43
Art. 85 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI		pag. 43
Art. 86 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI		pag. 43
Art. 87 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI		pag. 44
Art. 88 - LOCALI ABITABILI		pag. 44
Art. 89 - LOCALI PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI		pag. 44
Art. 90 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI		pag. 45
Art. 91 - SOFFITTI INCLINATI		pag. 46
Art. 92 - CORRIDOI E DISIMPEGNI		pag. 46
Art. 93 - CUCINE		pag. 46
Art. 94 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI		pag. 46
Art. 95 - SOTTOTETTI E MANSARDE		pag. 46
Art. 96 - IMPIANTI SPECIALI		pag. 47
TITOLO IV* - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE		
Art. 97 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO		pag. 48
Art. 98 - BARRIERE ARCHITETTONICHE		pag. 48
Art. 99 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE		pag. 48
Art. 100 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI		pag. 48
Art. 101 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA		pag. 48
PARTE QUARTA		pag. 50
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI		
TITOLO I* - NORME DI BUONA COSTRUZIONE		
Art. 102 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI		pag. 49
Art. 103 - MANUTENZIONE E RESTAURO		pag. 49
Art. 104 - PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI PERICOLANTI		pag. 49
TITOLO II* - PREVENZIONE DA PERICOLI DI INCENDIO		
Art. 105 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI		pag. 51
Art. 106 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI		pag. 51
Art. 107 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE		pag. 51
Art. 108 - PREVENZIONE DA PERICOLI D'INCENDIO		pag. 51
Art. 109 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE		pag. 53
Art. 110 - USO DI GAS CONTENITORI		pag. 53
Art. 111 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO		pag. 54
TITOLO III* - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI		
Art. 112 - SFERA DI APPLICAZIONE		pag. 55
Art. 113 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA		pag. 55

Art. 114 - PROGETTO DELL'IMPIANTO	pag.	55
Art. 115 - APERTURA VETRATE	pag.	55
Art. 116 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI ED INERZIA TERMICA DELLE PARETI	pag.	56
Art. 117 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA	pag.	56

TITOLO IV* - NORME TECNOLOGICHE

Art. 118 - NORME GENERALI	pag.	57
Art. 119 - TERMINOLOGIA	pag.	57
Art. 120 - REQUESITI TERMICI E IGROTERMICI	pag.	57
Art. 121 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI	pag.	58
Art. 122 -REQUISITI ACUSTICI	pag.	59
Art. 123 -REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	pag.	61
Art. 124 -REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	pag.	62
Art. 125 -REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	pag.	62
Art. 126 -REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	pag.	63
Art. 127 -REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	pag.	63
Art. 128 -REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	pag.	63
Art. 129 - REQUISITI ECOLOGICI	pag.	64
Art. 130 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	pag.	64

TITOLO V* - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 131 - OPERE PROVVISORIALI	pag.	65
Art. 132 - SCAVI E DEMOLIZIONI	pag.	65
Art. 133 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI	pag.	65

PARTE QUINTA

pag. 66

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I* - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 134 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	pag.	66
Art. 135 - MISURE DI SALVAGUARDIA	pag.	66
Art. 136 - OPERE GIA' AUTORIZZATE	pag.	66
Art. 137 - DEPOSITO DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI	pag.	66
Art. 138 - CANNE FUMARIE	pag.	66
Art. 139 - ANTENNE RADIO E TV	pag.	66
Art. 140 - AUTORIMESSE PRIVATE, LAVANDERIE, ECC..	pag.	66

TITOLO II* - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 141 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	pag.	67
Art. 142 - NORMRE ABROGATE	pag.	67
Art. 143 - POTERI DI DEROGA	pag.	67
Art. 144 - SANZIONI	pag.	67

PARTE SESTA

pag. 68

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 145 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag.	68
Art. 146 - IL COMPARTO EDIFICATORIO	pag.	68
Art. 147 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO	pag.	69
Art. 148 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE	pag.	69
Art. 149 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA	pag.	69

ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag.	70
Art. 150 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI	pag.	70
Art. 151 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag.	70
Art. 152 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag.	71
Art. 153 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO	pag.	71
Art. 154 - LOTTIZZAZIONI	pag.	71
Art. 155 - APERTURA DI ACCESSI E DI STRADE PRIVATE	pag.	71
Art. 156 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag.	71
Art. 157 - L'INTERVENTO DIRETTO	pag.	71
Art. 158 - COSTRUZIONI IN ADERENZA	pag.	71
Art. 159 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI	pag.	72

PARTE SETTIMA pag. 73

DEFINIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE

Art. 160 - <u>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI, METODI DI MISURAZIONE</u>	pag.	73
Art. 161 - ELEMENTI A MISURA CONVENZIONALE	pag.	74
Art. 162 - ELEMENTI CARATTERISTICI	pag.	74

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli art. 1- 4 delle disposizioni sulla Legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune in precedenza emanati.

Quanto disciplinato dagli art. 4-5-7-15 del presente Regolamento si intende meramente ricognitivo della norma vigente. Vanno applicate le disposizioni statali e regionali in materia di volta in volta vigenti ed efficaci.

I poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. N. 21/12/1955, n° 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Responsabile del Servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

1 - URBANISTICA

Legge 17.08.1942 n° 1150,
Circ. Min. LL.PP. 07.07.0954 n° 2495,
Legge 06.08.1967 n° 765,
Legge 29.09.1964 n° 847,
Circ. Min. LL.PP. 28.10.1967 n° 3210,
Legge 01.06.1971 n° 291,
Legge 22.10.1971 n° 865,
Legge 28.07.1967 n° 641,
Legge 22.12.1969 n° 952,
Legge 12.12.1971 n° 1133,
Legge 23.01.1974 n° 15,
Legge 05.08.1975 n° 412,
R.D.L. 08.11.1938 n° 1908,
Legge 02.06.1939 n° 739,
Legge 21.12.1955 n° 1357,
Legge 03.11.1952 n° 1902,
Legge 30.07.1959 n° 615,
Legge 05.07.1966 n° 517,
Legge 22.07.1975 n° 382,
Legge 24.03.1989 n° 122,
D.P.R. 24.07.1977 n° 616,
D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404,
D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444,
D.M. Sanità 05.07.1975,

Legge 18.04.1962 n° 167,
Legge 27.06.1974 n° 247,
Legge 27.05.1975 n° 166,
Legge 05.08.1978 n° 457,
Legge Regionale 21.01.1972 n° 7,
Legge Regionale 01.09.1972 n° 12,
Legge Regionale 10.12.1973 n° 27,
Legge Regionale 13.01.1976 n° 3,
Legge Regionale 28.01.1978 n° 12,
Legge Regionale 27.01.1978 n° 7,
Legge Regionale 28.06.1974 n° 35,
Legge Regionale 13.09.1978 n° 57,
Legge Regionale 13.09.1978 n° 58,
Legge Regionale 30.11.1978 n° 68,
Legge Regionale 22.12.1978 n° 69,
Legge Regionale 29.12.1978 n° 73,
Legge Regionale 02.05.1980 n° 40,
Legge Regionale 27.06.1985 n° 61,
Circolari Ministero LL.PP. n° 2611 in data 15.07.1962 n° 4555 in data 27.09.1963,
Circolari Regionali n° 80881 in data 21.11.1973,
Criteri P.d.L. 6-1974 n° 72 in data 22.12.1980,
P.T.R.C. approvato in data 23.12.1991,

2 -REGIME DEI SUOLI

Legge 28.01.1977 n° 10,
Legge 05.08.1978 n° 457,
Legge Regionale 27.10.1977 n° 61
Legge Regionale 24.11.1978 n° 62 Circolari Regionali 09.03.1977
nota 12-1978

Tutela ed edificabilità delle zone agricole: L.R. 5/3/1985 n. 24,

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive. Condono edilizio: L.N. 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Norme per l'assetto e l'uso del territorio: L.R. 27/6/1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

3 -PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Legge 29.06.1939 n° 1497
R.D. 03.06.1940 n° 1357
D.P.R. 03.12.1975 n° 805
Legge 08.08.1985 n° 431
Legge Regionale 04.08.1978 n° 41
Legge Regionale 30.11.1978 n°68,
Circolare Regionale 03.10.1978 n° 8761
Legge Regionale 31.10.1994 n° 63

4 -TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO

Legge 01.06.1939 n° 1089
Legge 21.12.1961 n° 1552
Legge 14.03.1968 n° 292
L.R. 31.05.1980 (Norme per la conservazione ed il ripristino dei centri storici)

5 -EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE

R.D. 22.11.1937 n° 2105
Legge 25.11.1962 n° 1684
Legge .11.1964 n° 1224
Legge 02.02.1974 n° 64

D.M. 03.03.1975 G.U. 93 del 09.04.1975

6 -REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Legge 26.05.1965 n° 595

D.M. 30.05.1972 G.U. 190 del 22.07.1972 Allegati n° 42 U.N.I. C.N.R.

D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (G.U. 22.12.1997 n.297)

7 -CEMENTI ARMATI

Legge 05.11.1971 n° 1086

D.M. 16.06.1976 (Suppl. Ord. G.U. 214 del 14.08.1976)

8 -ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI

Legge 04.03.1958 n° 179

Legge 11.11.1971 n° 1046

Legge 09.02.1963 n° 152

9 -VINCOLO IDROGEOLOGICO

R.D. 30.12.1923 n° 3267

10 -CAVE E MINIERE

R.D. 29.07.1927 n° 1443 Legge Regionale 17.04.1975 n° 36

11 -ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI

R.D. 11.12.1933 n° 1775

12 -PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

D.M. 18.12.1975 G.U. Suppl. Ord. 29 del 02.02.1976

13 -IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA

T.U.L.S. 27.07.1934 n° 1265

D.P.R. 21.10.1975 n° 803 G.U. 22 del 26.01.1976

D.P.R. 10.09.1990 n° 285

14 -ASCENSORI E MONTACARICHI

D.L. 31.08.1945 n° 600

Legge 29.05.1963 n° 1497

15 -CIRCOLAZIONE STRADALE

R.D. 08.12.1933 n° 1740

D.L. 30.04.1992 n° 285

D.P.R. 16.12.1992 n° 495

16 - INQUINAMENTI

Legge 13.07.1966 n° 615

D.P.R. 27.10.1977 n° 1288

D.P.R. 22.12.1970 n° 1391 D.P.R. 15.04.1971 n° 322

Legge 03.06.1971 n° 437

Legge 10.05.1976 n° 319

DEL. INTERMINISTERIALE 04.02.1977

17 -ANTINFORTUNISTICA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

D.P.R. 27.04.1955 n° 547

D.P.R. 19.03.1956 n° 302 norme CEI 11 - 11, 11 - 8, S. 423

Legge 01.03.1968 n° 186

18 -PREVENZIONE INCENDI

D.P.R. 08.03.1985
Legge 13.05.1964 n° 469
D.P.R. 26.05.1959 n° 689

19 -FINANZA LOCALE

R.D. 14.09.1931 n° 1175

20 -LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE

R.D. 12.02.1911 n° 297
R.D. 04.02.1915 n° 148
R.D. 03.03.1934 n° 383
Legge 08.06.1990 n° 142

21 -I.N.V.I.M.

D.P.R. 26.10.1972 n° 643

22 -IMPOSTA DI BOLLO

D.P.R. 26.10.1972 n° 634

23 -AUTENTICAZIONE DI COPIE

Legge 04.01.1968 n° 15
Legge 11.05.1971 n° 390

24 -EQUO CANONE

Legge 27.07.1978 n° 392

25 -RISPARMIO ENERGETICO

Legge 30.04.1976 n° 373
D.P.R. 28.06.1977 n° 1052
D.P.Reg. 25.10.1978 n° 1258
Legge 09.01.1991 n° 10
D.M. 26.08.1983 n° 412

26 -VINCOLI MILITARI

Legge 01.06.1931 n° 886
Legge 24.03.1932 n° 355
Legge 20.10.1932 n° 1849
R.D. 04.05.1936 n° 1388
Legge 17.10.1957 n° 983
D.P.R. 15.06.1959 n° 393
Legge 08.03.1968 n° 180
Legge 24.12.1976 n° 898

27 -CAMPEGGI

Leggi 21.03.1958 n° 326
D.P.R. 20.06.1961 n° 869

28 -BARRIERE ARCHITETTONICHE

Legge 09.01.1989 n° 13
D.M. 14.06.1989 n° 236

29 -IMPIANTI

Legge 05.03.1990 n° 46

Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i Direttori dei Lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geologi, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti, nel caso esista e la Legge lo prescriva, ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali ed elenchi.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco deve deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di Direttori dei Lavori o collaudatori abbiano per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarato dati non conformi alla realtà od operato in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato.

TITOLO II° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE.

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile del Servizio di apposita concessione.

E' prescritta la concessione per le seguenti categorie di opere:

1. nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
2. interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, con opere a ciò preordinate;
3. interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
4. variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
5. negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
6. collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
7. costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
8. opere di urbanizzazione;
9. scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, modifica delle aree a bosco;
10. apertura e coltivazione di cave;
11. sistemazione di aree aperte al pubblico;
12. costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
13. apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto "14";
14. costruzione di locali nel sottosuolo;
15. collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
16. depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
17. costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (locali, boxe, tettoie, ecc.);
18. collocamenti di case prefabbricate e simili;
19. collocamento, modificazione e rimozione di opere di irrigazioni;
20. installazione degli impianti di telefonia mobile

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera. Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono assoggettati ad autorizzazione del Responsabile del Servizio ad eseguire i lavori, gli interventi di cui ai punti 1 e 2 dell'art.76 della L.R. 61/85.

In particolare sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria, e cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché gli interventi per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono altresì soggetti ad autorizzazione gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazioni, modificazioni e demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni.

Sono inoltre soggette ad autorizzazione le seguenti categorie di opere:

- a) Intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici.
- b) Mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi, ecc.).
- c) Collocamento, serbatoi di g.p.l. uso domestico, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.

Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggette a concessione o autorizzazione le seguenti categorie di opere:

- a) Le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali; tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Responsabile del Servizio prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui alla vigente Legge Urbanistica.
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme e dimensioni.
I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci esterni ed interni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre; qualora tali interventi si riferiscono ad immobili ricompresi in Centri Storici o vincolati ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n° 1089, 29.06.1939 n° 1497, (29.11.1971 n° 1097) è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali, (soggiorni all'aperto, gazebo, etc di qualunque materiale, forma e dimensione) destinate a sopperire ad una necessità contingente e ad essere rimosse. Le protezioni stagionale così definite e a servizio temporaneo di attività commerciali non dovranno comunque essere mantenute per un tempo superiore a 5 mesi consecutivi.
- e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente.
- g) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco.

Art. 7 - OPERE DI COMPETENZA COMUNALE

Per le opere da eseguire dal Comune, va sentito il parere della Commissione Edilizia e del responsabile di settore dell'U.L.S. (quest'ultimo ove richiesto da Leggi generali), secondo il disposto di cui all'art. 77 della L.R. n. 61/1985.

Art. 8 - OPERE DI COMPETENZA STATALE

- 1) il presente regolamento disciplina i procedimenti di localizzazione delle opere pubbliche, che non siano in contrasto con le indicazioni dei programmi di lavori pubblici di cui all'art. 14 della legge 11/02/1994, n. 109, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti.
- 2) per le opere pubbliche di cui al precedente punto, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente.
- 3) Qualora l'accertamento di conformità di cui al precedente punto, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la regione interessata non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 2, quattordicesimo comma, della legge 24/12/1993, n. 537. Alla conferenza di servizi partecipano la regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il comune o i comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazione, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere di interesse statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici e ambientali.

La conferenza si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando ad essi, ove occorra, le opportune modifiche, senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, anche edilizie, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti da leggi statali e regionali. In mancanza dell'unanimità, si applicano le disposizioni di cui all'art. 81. quarto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24/07/1977, n. 616.

Ai fini del presente regolamento, non si applicano le disposizioni, di cui agli art. 14, quarto comma; 16, terzo comma; 17, secondo comma, della legge 07/08/1990, n. 241.

Art. 9 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Si richiamano qui le definizioni delle categorie degli interventi edilizi inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Agna, che vengono assunte direttamente come tali.

- 1) Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se sorge su area risultante da demolizione. Sono equiparati alle nuove costruzioni anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti.
- 2) Per integrazioni funzionali di edifici preesistenti si intendono quelle modifiche ai volumi dei fabbricati che, mentre risultano irrilevanti rispetto al volume originario, consentono di realizzare opere necessarie ai fini igienico - sanitari, senza aumentare le capacità ricettive dell'edificio.
- 3) Per completamento funzionale di edifici preesistenti si intendono le integrazioni di cui al comma precedente quando per la loro consistenza risultino configurabili in termini volumetrici e/o di superficie coperta.
- 4) Per consolidamento si intendono solo quelle opere necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture che non comportino modifiche o alterazioni alle originarie strutture murarie orizzontali e verticali dell'edificio, escluse quelle puramente marginali.
- 5) Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente le medesime caratteristiche planivolumetriche di quello precedente.
- 6) Per sostituzione si intende la riedificazione in aree precedentemente edificate, in conformità alle nuove prescrizioni di P.R.G..
- 7) Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 8) Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 9) Per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 10) Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 11) Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tuttavia, al fine di una maggiore sicurezza nell'applicazione della norma attraverso la corretta individuazione della categoria di lavoro nella quale ricadono gli interventi in esame, si provvede a specificare, negli articoli seguenti, i tipi di intervento da comprendersi nelle categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, recupero, adeguamento igienico.

Art. 10 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione è quello rivolto a sostituire in tutto, o in parte (superiore comunque ai 2/3 della consistenza totale originaria delle opere oggetto dell'intervento), un edificio esistente.

- a) Qualora i fabbricati esistenti avessero caratteristiche tali da superare gli indici previsti dal P.R.G. o dalle norme di attuazione specifiche per la zona, la ricostruzione sarà ammessa solo in conformità a detti indici riferiti alla superficie fondiaria su cui insisteva il fabbricato.
- b) Vanno rispettati i limiti imposti dalla normativa vigente in merito alle distanze dalle strade, dei corsi d'acqua, dagli altri fabbricati, dai limiti di zona, ecc..
- c) Nel caso di ricostruzione a distanza dai confini privati inferiore al minimo previsto, sarà necessario ottenere l'assenso da parte del confinante, e dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza minima dai fabbricati esistenti.

Art. 11 – ADEGUAMENTO IGIENICO

Gli interventi per adeguamento igienico di un fabbricato esistente vengono di solito effettuati per ottenere maggiori altezze utili, per ampliare la superficie finestrata, per realizzare dei servizi igienici o dei vani per centrali termiche.

Gli interventi di adeguamento igienico verranno considerati come interventi:

- a) Di manutenzione ordinaria, quando l'intervento è finalizzato alla realizzazione di servizi igienici o di vano centrale, interni ad un fabbricato che ne risultasse sprovvisto.
- b) Di manutenzione straordinaria quando l'intervento è finalizzato alla realizzazione di servizi igienici o di vano centrale esterni ad un fabbricato che ne risulti privo. In tal caso la loro realizzazione sarà sempre ammissibile, anche in deroga ad indici e distanze, purché contenuti entro una superficie non superiore ai mq. 6 per ciascuno.
- c) Al rifacimento dei solai (o del tetto) a diversa quota di imposta, purché per una superficie limitata entro il 20% dell'estensione totale dei singoli elementi costituenti il corpo oggetto di intervento.
- d) Alla variazione della forometria, anche mediante l'allargamento di quella esistente, limitatamente a un massimo di due fori per prospetto, e comunque con un incremento non superiore al 50% della superficie finestrata esistente.
- e) Di ristrutturazione edilizia, quando l'intervento è finalizzato al totale rifacimento dei solai o della copertura a quote diverse da quelle originarie.

Tuttavia nei casi di cui ai punti b) e c) attenendosi per effetto delle maggiori altezze un incremento di volume l'intervento sarà ammissibile solo se compatibile con gli indici di zona o con la specifica normativa di piano.

Art. 12 – VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO

Vengono classificate come variazioni di destinazione d'uso tutti gli interventi che prevedono la variazione della categoria di utilizzo (abitativo, annesso rustico, commerciale, artigianale, industriale) di un intero fabbricato o di una parte di esso.

La variazione di destinazione d'uso può avvenire con o senza opere.

Si avrà variazione di destinazione d'uso senza opere quando gli eventuali lavori rientrino nella categoria della manutenzione ordinaria; sarà da considerarsi con opere nei casi in cui i lavori necessari a tale scopo rientrino nelle categorie delle opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

Norme transitorie (VEDI MODIFICHE ALLA L. 47/85 INTRODOTTE CON DD.LL. NON CONVERTITI):

Una variazione di destinazione d'uso, con opere, verrà classificata come ristrutturazione, quindi soggetta a concessione quando la variazione interessi una superficie pari almeno al 20% della superficie totale utile in pianta del fabbricato (o corpo di fabbrica), e raggiunga un minimo di 30 mq.;

Le variazioni di destinazione d'uso per superfici inferiori ai mq. 30, con opere, saranno soggette ad autorizzazione. Se, per effetto della variazione di destinazione d'uso, variano le unità immobiliari di un edificio, sarà comunque richiesta la Concessione Edilizia;

TITOLO III° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE:

PROCEDURE DI RILASCIO

Art. 13 – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA', DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

a) Domande di autorizzazione di concessione

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5 o le denunce di inizio attività, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, disposti a termine di legge e del presente Regolamento, debbono essere indirizzate al Responsabile del Servizio con allegati i disegni in duplice copia ed una copia su supporto magnetico (floppy disk), compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 18, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile del Servizio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di concessione relative alle opere di cui al punto "22" dell'art. 4 e punto "C" dell'art. 5, ritenendosi comprensiva una relazione descrittiva dei lavori.

b) Domanda di giudizio preliminare

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sotto scritta dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

c) Integrazioni

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, l'Ufficio Tecnico Comunale darà tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Responsabile del Servizio infatti si riserva la facoltà di richiedere integrazioni, modifiche, sostituzioni ed ogni altro atto ritenuto necessario per una corretta valutazione della domanda presentata. Al riguardo valgono le disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 79 della L.R. n. 61/1985.

d) Soggetti

La domanda e la copia di tutti i disegni devono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 31.

I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di Legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile del Servizio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati, i quali dovranno provvedere di conseguenza.

e) Diritti

L'autorizzazione o la concessione vengono rilasciate al Richiedente che, se diverso dal Proprietario, potrà essere intestatario dell'autorizzazione o concessione, previa dimostrazione, ai sensi dell'art. 77 della L.R. n. 61/1985, del titolo o diritto reale o personale compatibile con l'intervento.

I diritti reali e personali sono: proprietà, usufrutto, affitto, comodato o conduzione, responsabilità giuridica per Società ed Enti.

Il possesso dei titoli di proprietà o di usufrutto sarà comprovato da: certificazioni catastali o atti registrati di compravendita di eredità o note di trascrizione o procure generali o speciali o dichiarazioni notarili e comunque dichiarazione sostitutiva di atto di proprietà.

L'affitto dovrà essere dimostrato attraverso un contratto registrato o una dichiarazione notoria o sostitutiva a cura del Proprietario. La richiesta da parte dell'affittuario potrà comunque effettuarsi solo dopo un'annata agraria dalla stipula e almeno due annate agrarie prima della scadenza del contratto stesso; qualora la dimostrazione avvenisse attraverso atto notorio o sostitutivo, dovranno essere riportati su questi i termini indicati.

Il comodato o conduzione sarà dimostrato attraverso una dichiarazione notoria o sostitutiva a cura del proprietario.

Anche per questa forma si dovranno rispettare i termini riportati per l'affitto.

La responsabilità giuridica dovrà essere dimostrata da atto costitutivo della Società o Ente, verbali di consiglio di amministrazione o simili.

f) Rilascio dell'autorizzazione o della concessione

Il Responsabile del Servizio provvede al rilascio della concessione o dell'autorizzazione sentiti la Commissione Edilizia il responsabile di settore dell'U.L.S.S..

L'interessato chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti (Regione, Legge 1497/1939): Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, U.L.S.S., Ente nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc....) e ne dà comunicazione al Responsabile del Servizio. Si richiama in particolare, il disposto della Legge 02.02.1974 n° 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

g) Concessioni in aree soggette a concessione a lottizzare

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Art. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Tutti i progetti, compresi quelli delle opere pubbliche, dovranno essere redatti a norma del presente articolo e corredati – al momento della presentazione – da una copia in formato numerico (DXF o DWG).

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica illustrativa degli interventi previsti.
2. I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati, devono contenere le indicazioni grafiche specificate nei punti seguenti per le diverse categorie di interventi.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuati i punti "6", "9" l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4, i progetti devono inoltre contenere:

A - Per le nuove costruzioni anche prefabbricate

1. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
2. planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
3. tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc.;
4. pianta, in scala 1:100, delle coperture;
5. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
6. almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100;
7. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
8. planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
9. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione, nonché dei dati stereometrici dei singoli vani;
10. copia dell'atto notarile di proprietà con allegato atto sostitutivo di notorietà con il quale si dichiara quale sia la situazione attuale dei titoli di proprietà o di eventuali altri titoli di godimento, con la indicazione delle particelle catastali interessate;
11. la riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
12. una dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli (idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per le zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua); in caso positivo, vanno presentati i relativi nulla osta prescritti.
13. L'eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21.12.1955);
14. autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);
15. la dichiarazione del professionista progettista che sono state rispettate le prescrizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla L.N. 13/1989.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni E i restauri

1. le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Qualora gli interventi interessino manufatti ed edifici di interesse storico/artistico ed ambientale, ai sensi delle leggi e delle normative vigenti, va presentata una Relazione storico - tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni

1. planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
2. sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
3. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
4. l'indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni degli edifici

1. piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
2. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio da demolire.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti b) e C) dell'art. 5:

1. planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
2. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20; 3) indicazioni di materiali e di colori.

F - Per le lottizzazioni delle aree e per le opere di urbanizzazione relative

In questo caso il piano viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (Legge Regionale n. 61/1985) e le indicazioni del vigente Piano Regolatore Generale e sarà composto dai seguenti elaborati:

1. stralcio planimetrico, al 5000 e al 2000 del Piano Regolatore Generale, relativo ad un ragionevole intorno della località interessata dalla lottizzazione con segnate in rosso le aree da lottizzare;
2. stralcio normativo dello stesso Piano Regolatore Generale riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
3. estratto catastale e certificato di attuale intestazione rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 30 gg. dalla data di presentazione del progetto di lottizzazione; 4) planimetria al 1000 o al 2000 dello stato di fatto planimetrico - geografico della stessa località e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi esistenti esterni all'area lottizzata ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;
4. planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
5. planimetria al 500 della lottizzazione, comprendente le strade, i parcheggi, le piazze e le aree per l'istruzione, per le attrezzature comunitarie, per gli spazi pubblici attrezzati e per gli edifici residenziali;
6. progetto al 200 o al 500 delle zone destinate a verde pubblico attrezzato con l'indicazione dei giuochi, delle alberature, degli impianti, delle pavimentazioni, illuminazioni, ecc...;
7. planimetria particolare o generale di ciascun impianto tecnico di distribuzione e raccolta con allegati accordi preventivi con gli Enti interessati;
8. norme di attuazione della lottizzazione progettata con tabelle degli indici prescritti anche ad integrazione di quelli dello strumento urbanistico generale, con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile nell'ambito delle suddette norme;
9. documentazione fotografica, costituita da almeno due foto d'insieme, in formato minimo di 18 x 24, del terreno da lottizzare, preso da punti di vista diversi, che più si prestino ad illustrare le caratteristiche ambientali della località;
10. relazione tecnico-illustrativa;
11. schema di convenzione;
12. capitolato speciale delle opere.

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

1. planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire. Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:200;
2. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

H - Per le opere di manutenzione straordinaria:

1. relazione descrittiva dei lavori;
2. eventuale rilievo dello stato di fatto qualora esso sia da ritenersi necessario da parte del Comune.

I - Per la costruzione dei locali nel sottosuolo:

1. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
2. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

L - Per le opere previste al punto "17" dell'articolo 4:

1. piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M - Per le mostre e i depositi previsti al punto "c" dell'art. 5:

1. planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto "2" dell'art. 4:

1. planimetria e profilo, in scala adeguata;
2. piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

O - Per le varianti in corso d'opera:

Per le varianti in corso d'opera si dovranno riportare nella rappresentazione grafica le seguenti tavole:

1. il progetto approvato;
2. una tavola comparativa con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile;
3. lo stato finale di variante.

Se l'intervento è da eseguirsi su un fabbricato esistente si dovrà anteporre agli elaborati sopraccitati anche il:

4. rilievo dello stato iniziale.

L'oggetto della variante dovrà essere esposto in una breve Relazione descrittiva.

P - Installazione degli impianti di telefonia mobile:

La seguente documentazione in triplice copia:

a) relazione tecnica contenente la descrizione dell'infra-struttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse; tale relazione dovrà contenere le seguenti integrazioni:

- 1) indicazione precisa della NON esistenza di vincoli paesaggistico-ambientali, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nelle adiacenze e vicinanze del sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 139 o ai sensi dell'art. 146 del Dlgs. 490/99).
- 2) descrizione dell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza di edifici a destinazione diversa (edifici scolastici e relative pertinenze, parchi e aree per il gioco e lo sport) in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;
- 3) individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;
- 4) indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;

b) planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;

c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;

d) simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

Dovrà in oltre essere prodotto il parere favorevole dell'organo territorialmente competente per la salute pubblica. Tale parere dovrà essere formulato con la valutazione dell'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, tenendo conto del valore del fondo elettromagnetico preesistente nel sito scelto e del contributo dovuto alla specifica stazione radiobase nelle condizioni di massimo carico di esercizio e di massima potenza prevista. Il parere dovrà contenere, inoltre, la valutazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore causate dall'impianto, all'interno degli edifici.

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

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà il relativo elenco.

Art. 15 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE.

La concessione è data dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Responsabile del Servizio.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di Legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La concessione invece nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi, può essere subordinata all'esistenza o alla contemporanea costruzione di quelle essenziali.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di Legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.

Nei casi di beni soggetti alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497, la concessione viene rilasciata nel rispetto della L.R. 63/94.

In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile del Servizio è autorizzato a rilasciare le concessioni o le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

La concessione edilizia viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la proprie responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 16 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'.

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a - la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di l. 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;

- b - la possibilità di smaltimento conforme alle norme della Legge 10.05.1976 n° 319 e relative normative di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere; c -la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro-climatiche indispensabili (luce, calore, ecc.).

Art. 17 - PUBBLICAZIONE, VISIONE AL PUBBLICO, OPPOSIZIONI.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per i 15 giorni consecutivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque in qualsiasi momento, può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, della domanda, dei disegni e del verbale della Commissione Edilizia e può ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di Legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, generali e attuativi.

Art. 18 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE.

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Art. 19 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base della tabelle parametriche definite con Legge Regionale n° 61 in data 27.06.1985 e successive modifiche e integrazioni.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.

In caso di rateizzazione degli oneri i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 14.01.1978 n° 1.

Art. 20 - COSTO DI COSTRUZIONE.

Il Responsabile del Servizio, all'atto di rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla Legge regionale n° 61 in data 27.06.1985, e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

Art. 21 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE.

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Responsabile del Servizio, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, e se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario o compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Art. 22 - CONCESSIONE GRATUITA.

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro

complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura;

- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta); -per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 23 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.

La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

Per tali tipi di obblighi si applica la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 20.01.1977 n° 10.

Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA.

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo da cui il precedente articolo, è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il Concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso devono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere

nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Concessionario.

Art. 25 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO.

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a - l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b - il Progettista;
- c - il Direttore dei Lavori;
- d - l'Assuntore dei lavori;
- e - il Titolare e gli estremi della concessione edilizia;
- f - calcolatore opere in c.a.;
- g - nominativo impiantisti.

La mancata esposizione del cartello di cantiere sopra descritto durante il periodo di validità della concessione potrà essere punito con una sanzione di € 200,00 a carico del committente.

Art. 26 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora entro 12 mesi dalla notifica della concessione / autorizzazione al richiedente i lavori non siano stati iniziati, l'interessato entro lo stesso termine può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, concernente la sola parte dei lavori non ultimati, con il pagamento dei relativi oneri di concessione.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente Legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa. Resta fermo, inoltre, il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 27 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE.

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a - l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b - l'esecutività della deliberazione consiliare e il decorso dei termini previsti dalla Legge Regionale n° 61/1985 - art. 60 - Capo V - come modificato dall'art. 7 della L.R. 47/1993;
- c - la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario e corredata dei documenti comprovanti la proprietà.

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A - OPERE DI URBANIZZAZIONE (Art. 28 Legge 1150/1942 - art. 4 Legge 847/1964 - art. 8 Legge 765/1967 art. 44 Legge 865/1971)

PRIMARIA

- a - strade residenziali;
- b - spazi di sosta e di parcheggio;
- c - fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f - pubblica illuminazione;
- g - spazi di verde;
- h - spazi attrezzati per il gioco e il parco.

SECONDARIA

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere.

B - CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 - 8/765)

PER OPERE PRIMARIE

Tutte le opere necessarie. Qualora l'area da attrezzare a verde di cui al punto "h" non raggiungesse la superficie di mq. 1000, gli oneri saranno monetizzati e il Comune individuerà gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli se previsti dal P.R.G. e fisserà i tempi di realizzazione nel periodo di validità della Convenzione.

PER LE OPERE SECONDARIE

Gli oneri relativi saranno monetizzati.

C - STANDARDS

Negli strumenti urbanistici attuativi per abitante insediabile:

- Da reperire secondo normativa Regionale e Nazionale.
- Vedi artt. 25 - 26 della L.R. 61/1985.

TITOLO IV° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 28 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

Previo esame da parte degli uffici Comunali, che esprimono per iscritto su apposito modello il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4 oltre a quanto espressamente richiesto dal Responsabile del procedimento, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva; sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento (o norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

La C.C.E. si pronuncia con giudizio di ammissibilità o meno sull'aspetto esterno dei fabbricati ovvero sul loro decoro, sulla loro compatibilità estetica e tipologica.

Il giudizio della C.C.E. può prescindere o meno dall'esistenza di particolari pareri, delegati ad altri Enti o Organi di tutela, di particolari studi esecutivi, di progettazioni di isolamenti termici, acustici e di impianti, e ciò tutte le volte che la Commissione stessa reputi la disponibilità di tali elementi ininfluente per il proprio giudizio, potendosi limitare a consigliarne l'acquisizione in sede di concessione.

Qualora le prescrizioni derivanti da pareri di Enti o Organi di tutela comportino modifiche progettuali sui grafici o sui dati della domanda, la C.C.E. sarà chiamata a esprimere un nuovo parere, così come dovrà fare ogni qualvolta essa stessa prescriva delle modificazioni progettuali non puntuali.

Su opere di scarsa rilevanza e a suo giudizio, il Responsabile del Servizio può rilasciare provvedimenti di autorizzazione senza esame da parte della C.C.E..

Art. 29 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione è composta da 2 membri di diritto e di 4 membri eletti dal Consiglio Comunale scelti tra esperti, con voto limitato ad 1 di cui almeno 1 rappresentante della minoranza

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente.
- Il capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un Tecnico suo delegato.
- Sono membri eletti dal Consiglio Comunale, un agronomo e tre scelti fra le seguenti categorie di professionisti: ingegneri, architetti, geometri.
- La Commissione Edilizia è altresì integrata da altri due membri esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente nel rispetto della L.R. 63/94.
- Funge da Segretario, e ne redige i verbali, il Tecnico comunale.
- I membri elettivi durano in carica sino alla scadenza del mandato del Consiglio Comunale che gli ha eletti e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.
- I pareri della C.C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio.

Ove, peraltro, lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare una congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza per partecipare alle riunioni; la Giunta Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Art. 30 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

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

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno due altri membri.

Nell'ipotesi di seduta con Commissione Integrata ai fini della L.R. 63/94, è necessaria la presenza di almeno uno dei due membri esperti in materia ambientale

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti a sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

La Commissione può sentire qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, convocare, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 13 del presente Regolamento.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dagli intervenuti alla riunione.

Quando la Commissione sia dichiarata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

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

TITOLO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 31 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI. PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Il periodo di tre anni entro il quale deve essere richiesto il certificato di abitabilità o agibilità decorre dalla data di inizio dei lavori.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio lavori il Concessionario deve darne comunicazione scritta al Responsabile del Servizio, richiedendo contestualmente che vengano fissati sul posto i capisaldi planivolumetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

L'Ufficio Tecnico Comunale, o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua un sopralluogo e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

Decorso tale termine i lavori possono essere iniziati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della Concessione Edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.

Negli altri casi per l'inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 13 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

Art. 32 - ORDINE DI CANTIERE.

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Amministrazione Comunale, per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo ed ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con la indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, numero di questa e data del rilascio, norme del progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolatore delle opere in cemento armato, del Costruttore e dell'Assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione delle Autorità competenti.

Art. 33 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Art. 34 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio per ottenere la concessione.

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

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

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

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

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

Art. 35 - VISITE DI CONTROLLO:TERMINI E MODALITA'

Il Titolare della Concessione Edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile del Servizio:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il Titolare della Concessione Edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile del Servizio:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Il Titolare della Concessione deve fornire mano d'opera strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione edilizia.

Art. 36 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del Servizio dovrà sentire la Commissione Edilizia.

In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il Responsabile del Servizio applica con ordinanza motivata una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere o di loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale è notificata dal Responsabile del Servizio nelle forme previste per gli atti processuali civili e diviene definitiva con decorso dai termini per l'impugnativa.

Art. 37 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare, ed assume tutte le iniziative di sua competenza come previsto dall'art. 15 della Legge 28/10/1977 e riconfermate dalla successiva Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle Leggi vigenti, ai sensi dell'art. 89 della L.R. 61/85.

Art. 38 - RISCOSSIONE DELLE SOMME.

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.04.1910, n° 639.

Art. 39 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA'

Le opere conseguenti ad interventi eseguiti in totale difformità o in assenza della concessione o dell'autorizzazione e in contrasto con gli strumenti urbanistici debbono essere demolite a cura e a spese del proprietario entro il termine fissato dal Responsabile del Servizio con ordinanza, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Con le stesse modalità il termine può essere prorogato per cause sopravvenute o per causa di forza maggiore.

L'ordinanza è modificata ai soggetti, secondo le modalità e per gli effetti, di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91 della Legge Regionale n° 61/85.

Decorso tale termine, il Consiglio Comunale decide se le opere abusive non contrastino con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali o se comunque possano essere utilizzate per fini pubblici.

In caso positivo, il Responsabile del Servizio procede all'acquisizione gratuita del patrimonio indisponibile del Comune delle opere e dell'area su cui insistono ai fini di una loro utilizzazione per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

In caso negativo, il Responsabile del Servizio previa acquisizione dell'area, provvede alla demolizione o alla rimozione in pristino, avvalendosi degli Uffici Comunali o di Imprese private o pubbliche, ponendo in ogni caso le spese sostenute a carico dei soggetti responsabili.

L'acquisizione avviene ai sensi del quarto, quinto e sesto comma dell'art. 15 della Legge 28 Gennaio 1977, n° 10, e, per area su cui insiste l'opera abusiva, si intende quella occupata dalla opera stessa con le sue immediate pertinenze, valutate anche ai fini dell'accesso e tenuto conto del rapporto di copertura dal Piano Regolatore Generale.

Le opere, conseguenti ad interventi in parziale difformità dalla concessione o dall'autorizzazione e in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, sono demolite a spese del concessionario oppure, nel caso in cui non possano essere mosse, senza pregiudizio, della parte conforme, sono soggette ad una sanzione amministrativa pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità.

Il provvedimento di demolizione o l'irrogazione della sanzione sono emanati dal Responsabile del Servizio, rispettivamente, con ordinanza o con ingiunzione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

L'ordinanza e l'ingiunzione del Responsabile del Servizio debbono contenere un termine per la demolizione o per il pagamento, devono essere notificate ai soggetti, secondo le modalità e per gli effetti, di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91 della L.R. 61/85. Il termine è prorogabile ai sensi del quinto comma dell'art. 92 della L.R. 61/85.

Sono considerate opere in parziale difformità dalla concessione o dall'autorizzazione quelle in cui le costruzioni non superino di oltre un quinto il volume o di un terzo l'altezza prescritti nella concessione o autorizzazione.

TITOLO VI° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 40 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti, il Titolare della concessione deve chiedere al Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 90 L.R. 61/85 il certificato di abitabilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a - il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
- b - un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione progettuale a suo tempo depositata;
- c - l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Responsabile del Servizio in sede di rilascio della concessione;
- d - certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, e degli impianti elettrici se le norme vigenti lo richiedono;
- e - dichiarazione presentata per iscrizione al catasto dell'immobile;
- f - dichiarazione di cui alla L. 46/90.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Responsabile del Servizio, previa ispezione del responsabile di settore dell'U.L.S.S. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti, e per i casi contemplati dalla Legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della Legge 05.11.1971, n°1086.

Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Il Responsabile del Servizio è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 giorni dalla richiesta del certificato.

In assenza del certificato è fatto divieto al Comune e alle aziende erogatrici di effettuare le relative forniture.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Si richiama comunque quanto previsto dal D.P.R. 22/04/1994 n° 425.

Art. 41 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO.

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 97 e per gli edifici speciali di cui ai successivi art. 99, 100, 101 i nulla-osta, di cui al punto "c" dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia adibita o usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Responsabile del Servizio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 40.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 42 - CORTILI.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 43.

Art. 43 - CHIOSTRINE O CAVEDI.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una eventuale ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Art. 44 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.

Nelle zone residenziali - ove prescritto - tutti i locali accessori, quali garages, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, meglio precisate nelle singole prescrizioni di zone, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali garages, lavanderie, magazzini, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore di ml. 2.50 misurata all'imposta del solaio di copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

Art. 45 – PARCHEGGI E PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio, deve essere previsto almeno un posto-macchina coperto per ogni nuova unità abitativa.

Per tutti gli interventi su edifici esistenti è **possibile la monetizzazione** di tali aree per parcheggi – previo specifico parere favorevole della Commissione Edilizia - qualora non sia oggettivamente possibile reperire le aree nel lotto di pertinenza dell'edificio. L'importo da monetizzare verrà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di un computo metrico estimativo prodotto dal richiedente.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada (D.L. 30/04/1992 n° 285 - D.P.R. 16/12/1992 n° 495) .

TITOLO II° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 46 - DECORO DEGLI EDIFICI.

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

A tale riguardo, il Responsabile del Servizio, sentita la commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, colorature, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

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

Potranno essere concesse deroghe all'obbligo delle tinteggiatura esterna - previsto nelle concessioni edilizie - qualora il committente presenti motivata richiesta e adeguata garanzia (polizza fidejussoria, deposito cauzionale etc.) nei modi e termini concordati con il Responsabile del Servizio.

Art. 47 - MANUTENZIONE.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei Privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Responsabile del Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Responsabile del Servizio può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 48 - DECORO DEGLI SPAZI.

Gli spazi debbono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 49 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

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

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1.00.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

- Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1.20.
- Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti di spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
2. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza;
 - a - fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10.00;
 - b - oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1.00.

Deve essere curata la omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 50 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 51 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture debbono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Art. 52 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a - entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private, qualora siano realizzate con strutture murarie, non potranno superare l'altezza massima di ml. 1.60 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, dal piano di campagna, e la parte cieca non dovrà avere un'altezza superiore a ml. 1.00. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Vanno tenute presenti le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale;
- b - entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma "a"; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3.00;
- c - entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

Art. 53 - ALBERATURE.

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di alberature d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 54 - COPERTURE.

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

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

Le coperture possono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previo pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, potranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt. 2.00.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

Art. 55 - SCALE ESTERNE.

Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima corrispondente alla quota del 1° piano.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Le scale esterne ed aperte non costituiscono elemento per il calcolo delle distanze.

Art. 56 - MARCIAPIEDI.

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione sui marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

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

Art. 57 - PORTICI.

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

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

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

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

Sono a carico del proprietario, l'installazione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a ml. 3.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Art. 58 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE.

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali, di rilevante interesse paesaggistico.

Art. 59 - INDICATORI STRADALI E APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.

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

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

e) quadri per affissioni e simili.

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

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

Art. 60 - ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare, in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 61 - INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di autotreno e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 62 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente e nel rispetto di eventuali specifiche norme tecniche di attuazione zonali.

Art. 63 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non previsti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, giornali e riviste.

Art. 64 - USCITE DALLE AUTORIMESSE E GARAGE DEGLI EDIFICI

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate e regolamentate dalle norme di cui al D.M. 31/7/1934, dal D.M. 25/1/65, dal D.M. 14/11/1967, D.L. 30/04/1992 n° 285, D.P.R. 26/06/1993 n° 147 e dalle altre vigenti norme.

In oltre le uscite dalle autorimesse o garage di tutti i nuovi edifici o nuove unità immobiliari (ricavate da ristrutturazioni, etc.) – prima dell'accesso a strade o spazi pubblici – devono essere preceduti da almeno m 5 in orizzontale ed alla quota del piano viabile in cui si immettono.

Art. 65 - NUMERI CIVICI.

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 40, il comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 66 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO.

Oltre agli obblighi di Legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile del Servizio, per tutte le opere previste dai precedenti articoli "4", "5", "6", ricadenti:

- a - nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b - nelle zone contigue a preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate; dovrà tenere conto e procedere secondo quanto previsto dalla L.R. 63/94 prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

Art. 67 - BENI AMBIENTALI.

La materia è regolata dall'art. 82 del D.P.R. 616/1977 e L.R. n° 63/94. In ogni caso si richiamano le seguenti indicazioni:

Spetta alla Regione o agli Organi da essa all' uopo delegato in materia di zone a vincolo paesaggistico:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle regioni;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta, per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave;
- d) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- f) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative;
- g) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della Legge 29/11/1939, n. 1497 e dall'art. 31 del Decreto del Presidente della Repubblica 3/12/1975, n. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla Legge 29/11/1939 n. 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i Beni Culturali.

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali può inibire i lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

Art. 68 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA.

Spettano alla Regione ed anche agli altri Enti competenti le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le Riserve ed i Parchi Naturali.

Art. 69 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO.

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile del Servizio ed alla Sovrintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO – SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 70 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

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

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

Interventi edilizi nelle aree di cui al comma precedente possono essere possibili solo sulla base di una perizia geologica, previa effettuazione di interventi di bonifica dei terreni interessati, e con l'adozione di particolari criteri costruttivi, che debbono essere esplicitate tecnicamente negli elaborati di progetto che vengono presentati all'Amministrazione Comunale per l'ottenimento della Concessione.

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio senza le necessarie autorizzazioni.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 71 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 72 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.

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

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

I locali di piano terra abitabili ai sensi del successivo art. 89, qualora non esista sottostante cantinato, devono essere sopraelevati rispetto al piano campagna circostante di almeno cm. 50, che non vengono computati per il calcolo del volume o in alternativa prevedere una adeguata impermeabilizzazione di tutto il primo solaio. I pavimenti relativi devono, pertanto, essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato o in alternativa prevedere una adeguata impermeabilizzazione.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati in cemento sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine oppure venga dimostrato, dal Progettista e/o dal Direttore dei Lavori, la compatibilità con le Leggi vigenti.

Art. 73 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 74 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

Si richiama il disposto degli art. 119 e segg.

Art. 74 - ISOLAMENTO ACUSTICO.

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

Si richiama il disposto degli art. 119 e segg.

Art. 75 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla Legge 13.07.1966 n° 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

TITOLO II° - FOGNATURE

Art. 76 - FOGNATURE PRIVATE.

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10.05.1976 n° 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Art. 77 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

Art. 78 - CONDOTTI CHIUSI.

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua costante e sufficiente alla diluizione.

Art. 79 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10.05.1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Responsabile del Servizio ha comunque facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

Art. 80 - ALLACCIAMENTI.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.

Art. 81 - FOGNATURE RESIDENZIALI.

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla Legge 10 maggio 1976 n° 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a - per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b - nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme all'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n° 48 del 21.02.1977 - Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Art. 82 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruita con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00, e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

Art. 83 - IMMONDIZIE.

Le convivenze e i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto; deve avere accesso ed aerazione direttamente dall'esterno, deve avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 84 - PARAMETRI ABITATIVI.

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

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a 18 mq..

Art. 85 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

Essi vengono classificati nelle due seguenti categorie:

A.1 - Locali di abitazione diretta - Sono classificati come tali i locali di soggiorno e di pranzo, le cucine e le camere da letto, posti in edifici di abitazione, sia individuale che collettiva; gli uffici, gli studi, le aule scolastiche, e i gabinetti medici.

A.1 - Locali di abitazione indiretta - Sono classificati come tali i seguenti locali: negozi vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre; - laboratori tecnico-scientifici e relativi servizi igienici; - officine meccaniche, laboratori artigianali relativi ad attività di lavoro; luoghi di lavoro in genere; - parti di autorimesse non destinate solo al posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi vengono classificati nelle tre seguenti categorie:

S.2 - Accessori di abitazione diretta - Sono classificati come tali i servizi igienici e i bagni negli edifici di abitazione, individuale o collettiva, nei complessi scolastici e nei luoghi di lavoro.

S.2 - Accessori di servizio della residenza - Sono classificati come tali i seguenti locali:

- i vani scala che collegano più piani;
- i corridoi e i disimpegni comunicanti;
- i magazzini, i depositi e i ripostigli in genere;
- i garages e i locali di ricovero di autorimessa;
- le salette di macchinari anche con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
- le lavanderie, gli stenditoi e le legnaie;
- I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 86 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1, A.2 ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 e A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano il 10% della superficie complessiva del piano considerato abitabile, superiore o inferiore.

Art. 87 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI.

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a - altezza verticale non superiore a ml. 4.50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili delle abitazioni;
- b - altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a ml. 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori non inferiore a ml. 2.40.

Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici sono consentite:

- a - l'installazione nelle abitazioni di servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli art. 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975 n° 166;
- b - altezze nette degli ambienti abitativi e nei vani accessori delle abitazioni misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a ml. 2.70, per gli ambienti abitativi, e ml. 2.40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera "a" del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 88 - LOCALI ABITABILI.

Sono considerati locali di abitazione permanente, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono da considerarsi locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a - superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00 con la lunghezza minima di ml. 2.00;
- b - cubatura minima di mc. 22.00;
- c - altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml. 2.40;
- d - superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00 (anche per gli edifici preesistenti).

Nel caso di uffici e negozi di vendita al dettaglio di nuova costruzione è prescritta l'altezza interna minima di ml. 3.00, mentre per gli edifici con attività preesistente è ammessa in deroga un'altezza minima di ml. 2.70.

Per i negozi alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.00.

Art. 89 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI.

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.20.

I locali che abbiano pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 72.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede, o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A.2. purché:

- l'altezza netta sia non inferiore a metri 2.40;
- la quota del soffitto sia in media metri 1.50 più alta della quota del marciapiede;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Locali interrati o seminterrati.

Prima del rilascio della concessione edilizia relativa ad edifici il cui piano di calpestio sia al di sotto del piano campagna dovrà essere sottoscritto - dal committente e dal progettista - **apposito atto unilaterale** che dovrà sollevare l'Amministrazione Comunale e i suoi dipendenti da responsabilità in merito a eventuali danni subiti a causa di eventi meteorologici eccezionali.

Nel caso degli edifici in esame **con più di 3 (tre) unità immobiliari** o nel caso di unica concessione relativa a più di tre unità immobiliari (case a schiera, etc.) **l'atto unilaterale dovrà essere registrato e trascritto.**

Art. 90 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20 in caso di nuove costruzioni, ml. 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala, in caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ed alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 0.90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per gli edifici di nuova realizzazione si applicano le norme previste dalla legislazione vigente riguardo i portatori di handicap, al fine di garantire la eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Sono ammesse le scale esterne fino all'altezza del primo piano. Sono ammesse le scale di sicurezza.

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

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00, ed essere dimensionati per resistere ad una spinta orizzontale uniformemente distribuita di almeno 100 Kg/ml.; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre all'esterno a condizione che:

- a - risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b - le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Per le ristrutturazioni e gli interventi sull'esistente, la Commissione Edilizia potrà dare delle prescrizioni, affinché vengano comunque garantite adeguate soluzioni per i portatori di handicap, anche

con la adozione di mezzi meccanici nel rispetto della L. 13/89 e successivo regolamento di attuazione D.M. 14/06/89 n° 276.

Art. 91 - SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di ml. 2.00 per i locali di Cat. A.

Art. 92 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00.

Art. 93 - CUCINE.

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

Art. 94 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.

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

- a - superficie non inferiore a mq. 4.00;
- b - aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1.50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.5 o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto, in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di mq. 2.00. In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a - ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b - gli impianti sono collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c - in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

E' ammessa la realizzazione di locale igienico annesso a negozi e uffici pubblici in ambiente non direttamente aerato e illuminato dall'esterno, alle condizioni di cui al comma precedente.

Art. 95 - SOTTOTETTI O MANSARDE.

Per i nuovi interventi.

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, debbono avere altezze medie non superiori ai ml. 2.20, lucernari di illuminazione con superficie maggiore di mq. 0.40 e possono essere utilizzati come depositi occasionali; essi devono essere direttamente arieggiati.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che abbiano un'altezza media non inferiore a ml. 2.70 (ml. 2.40 nel caso di alloggi preesistenti) con un'altezza minima di ml. 1.80.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti (di cui alla L.R. n. 12/99):

- **devono avvenire senza alcuna modificazione** delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
- **non sono ammessi** su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e sugli edifici ritenuti di particolare pregio a giudizio della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 63/94;
- sono classificati come ristrutturazione ma comportano la corresponsione di un contributo (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) di cui agli artt. 5 e 6 della L. 10/77 calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le **tariffe per le opere di nuova costruzione**;
- **sono subordinati al reperimento degli spazi a parcheggi** pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In tutto il territorio Comunale ai soli fini del presente articolo ed ad esclusione delle Z.T.O. "E2" ed "E3" è **consentito monetizzare** le aree per parcheggi qualora non sia possibile reperire le aree nel lotto di pertinenze dell'edificio.

Sono determinati i seguenti parametri:

- a - l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;
- b - il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 della superficie pavimentata del locale;
- c - le aperture nelle falde dovranno essere allineate o in armonia con i fori della parete sottostante e dotate di infissi in pendenza di falda.

Art. 96 - IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale

Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A ed S. Alla domanda di concessione Edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

In casi particolari, possono essere prescritte canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Cat. S..

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 97 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.

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

- a - L'illuminazione naturale può essere sostituita ad adeguata illuminazione artificiale;
- b - L'aerazione può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 98 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 94, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità di servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere. Dovrà in ogni caso essere rispettato, sia nella fase progettuale che esecutiva, quanto previsto dalla L. 13/89 e successivo regolamento di attuazione D.M. 14/06/89 n° 236.

Art. 99 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

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

- Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..
- Adeguati servizi igienici verranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Sono sempre da prevedere una illuminazione adeguata, pari a 1/12 (un dodicesimo) della superficie di calpestio e delle aperture per arieggiamento dei locali pari a 1/20 (un ventesimo) della superficie di calpestio.

Art. 100-EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 70 e seguenti.

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

Per la costruzione degli annessi rustici si richiamano le disposizioni di cui alla L.R. 24/1985 e delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Art. 101 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni singole e non meno di 250 m. dai centri abitati esistenti e previsti.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimata situata a distanza non minore di m. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m. 20 dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 81.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui all'articolo precedente.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3.50, potranno essere installate senza obbligo di concessione edilizia.

Per gli allevamenti a carattere industriale valgono le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 24/85.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinato alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e a spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 102 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 103 - MANUTENZIONE E RESTAURI.

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

Art. 104 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PARICOLI DI INCENDIO

Art. 105 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 106 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, locali per la lavorazione e il deposito di materiale infiammabile, sono soggetti alle norme e alle prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dai VV.FF., che rilasceranno apposita certificazione.

Art. 107 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.

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

Art. 108 - PREVENZIONE DA PERICOLI DI INCENDIO.

PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima dell'inizio dei lavori.

- a - alberghi termali;
- b - edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
- c - edifici industriali ed artigianali;
- d - edifici commerciali, magazzini, depositi;
- e - locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- f - edifici di natura metallica;
- g - autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 m² (o con più di nove automezzi);
- h - impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano e G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento ambienti - produzione acqua calda per edifici civili - cucine e lavaggio stoviglie
 - sterilizzazione e disinfezione mediche - lavaggio biancheria e simili - distruzione rifiuti (inceneritori) - forni di pane e forni di altri laboratori artigiani.
- i - impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- j - impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civili (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 ml. e avanti corsa superiore a 20 ml..

COLLAUDI DEI VIGILI DEL FUOCO.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

IMPRESE ED ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI ED AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO.

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26.05.1959 n° 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella Legge 26.07.1965 n° 966 e secondo le indicazioni della circolare n° 25 del 02.06.1982.

PARTICOLARI NORME DI LEGGE O DI BUONA TECNICA

1 - Edifici ad uso civile (compresi nei punti a, d, e)

Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14.09.1961.

Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano debbono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere nessuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici. Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori. In relazione alla altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali: - scala a prova di fumo - scala a prova di fumo interna - scala protetta Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici: - edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 mt. - edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore a mt. 24.

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

2 - Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b, c,)

Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione: in relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, etc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili, la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti gli adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.

Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m.

3 - Alberghi e pensioni: devono essere applicate le norme di cui alla lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21/10/1974.

4 - Autorimesse: devono essere applicate le norme di cui al D:M: 31/07/1934, con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 del 14/11/1967.

5 - Impianti termici: gli impianti termici di cui al punto "g" che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/07/1971;

- impianti alimentati a gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25/11/1969;
 - impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 06/02/1975.
- 6 - Rete idrica antincendio:** in linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI \varnothing 45 - 70 mm., muniti del corredo d'uso devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 7 - Impianti elettrici:** la legge 01/03/1968 "Disposizioni concernenti(omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (norme CEI), si veda altresì la L. 46/90.
- 8 - Impianti per l'impiego di gas combustibile:** La legge 06/12/1971 n. 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione dei corretti impianti per il gas e le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (U.N.I.) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio, si veda altresì la L. 46/90.

Art. 109 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.

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

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

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, etc., devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore. Sono altresì vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

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

I conduttori di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchetti di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere installati nelle murature di fienili e dei locali contenenti materiali combustibili.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con eventuali vani di ascensore.

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

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi che hanno caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 110 - USO DI GAS IN CONTENITORI.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi e nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione, la tubazione fissa metallica di erogazione,

provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori debbono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

L'installazione di tali strutture è soggetta a concessione edilizia.

Art. 111 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.

Nei casi in cui è previsto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco, prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità è richiesto il collaudo dello stesso Comando.

TITOLO III° - RISPARMIO ENERGETICO DEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI.

Art. 112 - SFERA DI APPLICAZIONE.

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenza, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla Legge 30/04/1976 n. 373; al D.P.R. 28/06/1977 n. 1052, al D.M. 10/03/1977, alla legge 29/05/1982 n. 308 e alla L. 09/01/1991 n° 10.

Ai sensi del D.M. 23/11/1982, emanato in applicazione della Legge n. 308/82 l'obbligo del controllo del consumo energetico è esteso anche agli edifici artigianali ed industriali.

Art. 113 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA.

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni metro cubo di volume abitabile ed ad ogni grado di scarto fra temperatura esterna ed interna minore o uguale ai valori G_0 indicati nella seguente tabella;

TIPO DI EDIFICIO	VOLUME ABITABILE	G_0 Kcal./hmc °C)
Indipendente	inferiore 250 mc.	0.8
Indipendente	fra 250 e 600 mc. (estremi inclusi)	0.7
Indipendente	oltre 600 mc.	0.6
Non indipendente	qualunque	

In cui: per volume abitabile s'intende quello definito dalle N.T.A. del P.R.G., per edificio si intende la casa singola o a schiera.

Tali valori G_0 tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

Art. 114 - PROGETTO DELL'IMPIANTO.

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a - indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b - calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5°, tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c - calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d - verificare che le condizioni indicate ai punti "a", "b", "c", e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 117, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore saranno solidamente responsabili verso il Committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1.50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale, ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

Art. 115 - APERTURE VETRATE.

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dall'art. 73, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le apposite esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 118 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

Art. 116 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI ED INERZIA TERMICA DELLE PARETI

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 Kg/mq..

Art. 117 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA.

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

TITOLO IV° - NORME TECNOLOGICHE

Art. 118 - NORME GENERALI.

Gli edifici debbono essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perchè siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

tecnici e igrotermici;

- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili, con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Art. 119 - TERMINOLOGIA.

I termini più ricorrenti e le definizioni ad essi attinenti vengono così riassunte:

- **locale:** spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali continui, mediante parete;
- **parete:** concreta separazione di un ambiente esterno e da un'altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è determinata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale contiguo;
- **livello sonoro:** livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione alla frequenza;
- **isolamento acustico tra due locali:** differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;
- **coefficiente di ricambio:** rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;
- **coefficiente volumetrico di dispersione di un locale o di un insieme di locali:** fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Art. 120 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve far riferimento alle norme C.E.I..

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costruttivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentano il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almento la salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro, o qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle parti riscaldate delle pareti e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18°C, allorché la temperatura esterna è pari a -5° C.

La temperatura superficiale interna delle pareti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6° C, nei mesi freddi.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi e in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupata dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0.25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriali;
- da 0.25 m/sec. a 0.50 m/sec., se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone.

Negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Art. 121 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale ed indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a - i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano la illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori a ½ delle medesime;
- b - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d - i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4.00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e - i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f - i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

Art. 122 - REQUISITI ACUSTICI

Al di ridurre l'esposizione umana al rumore, oltre a quanto stabilito dallo specifico "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" vengono espressamente richiamati gli obblighi stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, in attuazione dell'art. 3, comma 1, lettera e), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, circa la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera.

Tutti gli edifici, ad esclusione di quelli monofamigliari isolati e bifamigliari a schiera con divisione cielo/terra, devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli ambienti abitativi, di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) della L. n. 447/1995, sono distinti nelle categorie di seguito indicate:

1. Categoria A : edifici adibiti a residenza o assimilabili;
2. Categoria B : edifici adibiti a uffici e assimilabili;
3. Categoria C : edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili;
4. Categoria D : edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili;
5. Categoria E : edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
6. Categoria F : edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili;
7. Categoria G : edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili;

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

A tale proposito valgono le seguenti definizioni:

- Componenti degli edifici: le partizioni orizzontali e verticali;
- Servizi a funzionamento discontinuo: gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria;
- Servizi a funzionamento continuo: impianti di riscaldamento, aerazione, e condizionamento;

lo spessore complessivo di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, materiale isolante, pavimenti, ecc.) delle strutture orizzontali tra unità immobiliari diverse non dovrà essere inferiore a cm. 35 mentre quello delle strutture verticali non dovrà essere inferiore a cm. 25

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

I valori limite delle grandezze che destinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne sono i seguenti:

Categoria di cui sopra	Parametri				
	$R'w$ (*)	$D_{2m,nT,W}$	$L'_{n,w}$	L_{ASmax}	L_{Aeq}
1.D	55	45	58	35	25
2.A,C	50	40	63	35	35
3.E	50	48	58	35	25
4.B,F,G	50	42	55	35	35

(*) Valori di $R'w$ riferiti ad elementi di separazione tra due distinte unità immobiliari.

$R'w$ = indice del potere fonoisolante apparente di ripartizioni fra ambienti

- $D_{2m,nT,W}$ = indice di isolamento acustico standardizzato di facciata;
- $L'_{n,w}$ = indice del livello di rumore di calpestio di solaio normalizzato;
- L_{ASmax} = livello massimo di pressione sonora ponderata A con costante di tempo slow;
- L_{aeq} = livello continuo equivalente di pressione sonora;

Con riferimento all'edilizia scolastica, i limiti per il tempo di riverberazione sono quelli riportati nella circolare del Ministero dei lavori pubblici n.3150 del 22 maggio 1967, recante i criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici.

La rumorosità prodotta da impianti tecnologici non deve superare i seguenti limiti:

- a) Servizi a funzionamento discontinuo = 35 dB(A) L_{amax} con costante di tempo slow;
- b) Servizi a funzionamento continuo = 25 dB(A) L_{aeq} per le categorie D,E;
35 dB(A) L_{aeq} per le categorie A,B,C,F,G;

Le misure di livello sonoro devono essere eseguite nell'ambiente nel quale il livello di rumore è più elevato. Tale ambiente deve essere diverso da quello in cui il rumore si origina.

In caso di lamentata inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, il responsabile dell'Ufficio dispone apposita perizia tecnica al fine di accertare le carenze segnalate e, se confermate, stabilire le opere da realizzare per ricondurre i requisiti acustici dell'edificio ai valori di legge determinando i termini d'esecuzione dei lavori, pena revoca della Concessione o Autorizzazione Edilizia.

I livelli sonori non devono eccedere nei locali di emissione occupati da persone, 80 dB (A) o comunque i diversi valori consentiti dalla tecnologia attuale.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori generati nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Le singole parti delle pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure di laboratorio dal potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

parti opache	40 dB
parti trasparenti complete di telai e cassonetto	25 dB
grigie e prese d'aria	20 dB

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere indici di valutazione, dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico o da misure di laboratorio del potere fonoisolante, non inferiore ai seguenti:

	misure in in opera	misure in laboratorio
–pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36 dB	40 dB
–pareti volte verso altri alloggi	42 dB	47 dB
–pareti volte verso localidestinatiad attività artigiane, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori	47 dB	53 dB

Il livello sonoro in un alloggio non deve superare 70 dB (A), allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro in un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti o dei dispositivi o degli apparecchi esterni all'alloggio e installati nell'edificio, non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, 30 dB (A) se essi sono comuni.

Art. 123 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con appositi dispositivi.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione o il riflusso dei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali, ricreative nei locali quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di richiamo dell'espulsione meccanica saranno:

servizi igienici:

a - espulsione continua	6
b - espulsione discontinua	12

cabine di cottura:

a - espulsione continua	8
b - espulsione discontinua	14

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e vasca o piatto doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0.75 mc/mch.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a $32 \frac{p}{V}$ mc/mch., con p numero delle persone e V volume del locale in mc..

Il coefficiente di ricambio dei locali di servizio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni e alle scelte progettuali.

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti "c", "d", "e", dell'art. 112 devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 di mq/mc., nei locali di soggiorno, non meno di 1/20 di mq/mc., nei locali di servizio.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione di questi ultimi delle esalazioni in esse prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori od esalazioni.

Art. 124 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI.

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

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

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

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

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio; il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;
- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con la esistenza dell'impianto elettrico.

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

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Art. 125 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

Gli arredi devono essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici e i loro componenti costitutivi, sollecitazione ad azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 127 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Art. 126 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustione devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza, progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso d'incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche negli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti "b", "c", "d", "e", "f", dell'art. 111, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti non devono poter essere scavalcati, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1.00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza nei locali di cui ai punti "b", "e", dell'art. 111, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici devono poter essere assicurate anche di notte.

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0.80 ml., alto 2.50 ml..

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture devono anche essere dotate di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

Art. 127 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuale acque fluenti o freatiche o stagnati.

Art. 128 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggera.

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costruttivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

Art. 129 - REQUISITI ECOLOGICI.

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella eccezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Art. 130 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di cui all'articolo 1 della L.N. 5/3/1990, n. 46 devono rispettare le disposizioni dalle stesse leggi dettate.

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

Art. 131 - OPERE PROVVISORIALI.

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

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

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

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie sovrastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio circostante. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 132 - SCAVI E DEMOLIZIONI.

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o aventi una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone o cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si debbono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 133 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.

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

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

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 134 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio comporta la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 31 e vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 135 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione e quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio, le normali misure di salvaguardia sono d'obbligo.

Art. 136 - OPERE GIA' AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengono ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, va pronunciata la decadenza della concessione per la parte non realizzata.

Art. 137 - DEPOSITO DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 138 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 139 - ANTENNE RADIO E TV

I proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 140 - AUTORIMESSE PRIVATE, LAVANDERIE, ECC.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 141 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul Bur.

Art. 142 - NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 143 - POTERI DI DEROGA

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n. 1908/1938.

Art. 144 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge Comunale e Provinciale.

PARTE SESTA

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 145 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal Piano Regolatore Generale.

Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 12 della L.R. 61/85 e contiene la delimitazione dei comparti edificatori (art., 23 L.U.).

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Responsabile del Servizio formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 16 c. L.U.. Il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga dal Responsabile del Servizio la detta dichiarazione lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di eseguire entro il termine minimo di giorni 60.

Tutte le notifiche sono effettuate dai Messi Comunali e, in caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decoroso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo una proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario e del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali e comunali, che risultino dimesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12/02/1958 n. 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 94 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli art. 63 e della Legge 25/06/1865 n. 2359. Con la prima ingiunzione il Responsabile del Servizio formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C.C., nello stesso termini ivi fissato. L'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile, in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U..

Art. 146 - IL COMPARTO EDIFICATORIO.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo per edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto in termini per la costruzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un Piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati. L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e della convenzione di cui all'art. 63 della Legge Regionale n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 147 - COSTRUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO.

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengono ad una o più persone, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico. Il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del precedente art. 116 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito.

Ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato rilasciate ad altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o la adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, o col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortile, il Responsabile del Servizio promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili ai cui al Piano Particolareggiato preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 148 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE.

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere. In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente art. 150, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati e ultimati; l'inosservanza di tali tempi - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare - del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Responsabile del Servizio pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza dell'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ..

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art. 147.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato.

Art. 149 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie. Per ciascun edificio previsto, peraltro, dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la natura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 4 dell'art. 151.

Il pagamento di tutti gli oneri dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria. Eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

Art. 150 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI.

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., eretto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della Legge 28/01/1977 n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo secondo saranno regolate dalla Legge 22/10/1971 n. 865, come modificato dall'art. 14 della Legge 10/1977 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimenti all'indennità stabilita sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Art. 151 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione successiva, sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10/02/1953, n. 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 155.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Art. 152 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

I piani di recupero sono normati dagli articoli 18, 52, 60, della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 153 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO.

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'art. 16 della legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20 e 21 della stessa legge.

Art. 154 - LOTTIZZAZIONI.

I piani di lottizzazione sono normati dagli articoli 16 - 60 - 61 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 155 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. §

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Responsabile del Servizio può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Art. 156 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono, e dalla L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 157 - L'INTERVENTO DIRETTO.

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per l'intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile del Servizio potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 1/6/1939 n° 1089.

Art. 158 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a - a nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona su cui insiste;
- b - ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ.; onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto "a" del presente articolo.

Art. 159 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano Regolatore Generale per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti ed individuare con la stessa delibera consiliare di cui sopra, ovvero può essere corrisposto al comune il prezzo relativo.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 Legge 28/01/1977 n. 10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano Regolatore Generale destina ad impianti pubblici.

PARTE SETTIMA

DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Art. 160 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - E METODI DI MISURAZIONE

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

1) Indice di edificabilità territoriale (I.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

2) Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G.

3) Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno; ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza di cui al successivo punto 9), detratti gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionali e gli elementi caratteristici elencati agli artt. 161 e 162 e quanto previsto dal 3° comma art. 72 del presente Regolamento.

4) Indice di copertura (Ic)

E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (Sl)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per ml. 3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dalla applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
- b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G..

7) Quantità di superficie edificabile

- a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della intera zona;
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo.

8) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

9) Altezze del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota del soffitto dell'ultimo piano abitabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse l'altezza è misurata, anche per parti di edificio, alle quote più basse del terreno e alle quote corrispondenti di fabbricato;

qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

10) Altezze delle fronti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, di bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.

11) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

12) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo.

13) Distacco tra fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte definite al successivo punto 14 e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte.

14) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte.

Art. 161 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche, particolari, soluzioni sperimentali, ecc.) gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini e i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 24% dei volumi conteggiati.

Art. 162 - ELEMENTI CARATTERISTICI

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità; le logge; i bow-windows; i camini; gli abbaini; i terrazzamenti emergenti; le tettoie e le pensiline; le serre e i giardini d'inverno; i gazebi; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico; gli stenditoi e le coperture di terrazze; i pergolati; i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona. Inoltre non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici gli spazi adibiti a parcheggi (garage), sino al massimo, di mc. 45 per unità abitativa¹ esistente. Mentre per le nuove unità abitative esclusivamente se è prevista senza locali seminterrati od interrati.

¹ I 45 mc. Derivano da 18 mq x 2,40 di altezza
P.R.G. - Variante Parziale 2003

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali. Quando le quantità misurate vuoto per pieno non superino (compresi gli elementi di cui all'art. precedente) il 25% delle volumetrie conteggiabili; è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.

Dovranno in ogni caso essere rispettati i parametri relativi alla distanza da strade e confini ad eccezione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a ml. 1.50.