

**BAGNOLI DI SOPRA
1995**

**VARIANTE AL PRG
N° 4**

P.R.G. REGOLAMENTO EDILIZIO

ADEGUATO AL VOTO DELLA REGIONE VENETO

D.G.R. 04/02/1997 N° 285

**IL PROGETTISTA
DOTT. ARCH. A.MONTIN**

IL SINDACO



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 artt. 1 - 4 delle disposizioni sulla legge in generale il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasta 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 edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

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 Veneto.

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 con particolare riferimento ai disposti di cui all'art. 6 della Legge 28.02.1985 n° 47.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

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 può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO II°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE NE' AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9, lettera c), della Legge 10/77 e come definiti all'art. 31 lettera a) della L. 457/78;
- 2) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico;
- 3) Movimenti di terra strettamente pertinenti alla coltivazione di cave o torbiere, fatte salve le necessarie concessioni o autorizzazioni degli organi competenti;
- 4) Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, con esclusione di attività estrattive;
- 5) Gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo, quali ad esempio :

- le apparecchiature necessarie alla preparazione del calcestruzzo;
- baracche di cantiere;

- muretti provvisori costruiti per la recinzione delle aree durante la costruzione di un edificio;
- capannoni destinati all'alloggio temporaneo degli operai durante l'esecuzione dei lavori edilizi;
- opere utili per il buon funzionamento di una cava.

Per gli interventi che non riguardino opere di manutenzione ordinaria interne, secondo quanto specificato al successivo art. 6, dovrà essere preventivamente fatto avviso al Sindaco mediante lettera raccomandata; il Sindaco per motivate ragioni può vietare l'esecuzione dell'opera o far rimuovere quanto eseguito con il ripristino dello stato dei luoghi.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE GRATUITA

Purché conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, in conformità a quanto stabilito all'ultimo comma dell'art. 48 della L. 05.08.1978 n° 457, ai vincoli di cui alle leggi 01.06.1939 n° 1089 e 29.06.1939 n° 1497, salvo quanto stabilito al punto 6) del presente articolo, in quanto l'art. 76 della L. 61/85 non esclude tali opere che sono tuttavia assoggettate anche al provvedimento previsto dalle leggi in materia :

- 1) Le opere, costituenti pertinenza, secondo la definizione di cui all'art. 817 del Codice Civile, non utilizzabili autonomamente e la cui cubatura non superi comunque 1/3 di quella dell'edificio principale
Costituiscono esempio di tale fattispecie, purché presentino i requisiti di cui sopra:
 - autorimesse o box realizzati all'esterno dell'edificio principale;
 - cantine dotate di autonomia e di propria individualità;
 - piscine di fabbricati residenziali;
 - impianti igienico-sanitari realizzati all'esterno delle abitazioni cui servono;
 - i passi carrabili aperti per consentire l'accesso alle proprietà immobiliari e realizzati rimuovendo i cordoli del marciapiede e internandone il varco;
 - le recinzioni ed i muretti che cingono i lati del lotto non prospicienti la strada su cui insistono gli edifici; fatto salvo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 4 D.L. 26/05/95 n° 193 e successive modifiche ed integrazioni.

- 2) Le occupazioni di suolo libero mediante depositi di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- 3) Le opere previste dall'art. 9 della Legge n° 122 del 24.03.1989.
- 4) Le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici od edilizi.
- 5) gli interventi di manutenzione straordinaria in conformità alla definizione di cui all'art. 31, lettera b) della legge n° 457 del 05.08.1978, purché non riguardino opere classificate interne ai sensi del successivo art. 6.
Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - 1) rifacimento di intonaci o coloriture esterne;
 - 2) rifacimento degli infissi esterni;
 - 3) rifacimento della sistemazione esterna;
 - 4) rifacimento del manto di copertura;
 - 5) rifacimento o installazione di materiali di isolamento esterni.
- 6) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 34, lettera c), della Legge n° 457 del 05.08.1978, purché non determinino mutazione della destinazione d'uso, non riguardino opere classificabili interne ai sensi del successivo art. 6).

ART. 6 - OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

I seguenti interventi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1° giugno 1939, n° 1089; 29 giugno 1939 n°1497; 8 agosto 1985, n°431 e 6 dicembre 1991, n°394, sono subordinati a denuncia di inizio attività ai sensi e

per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n°241, come modificato dall'art.2, comma 10 della legge 24 dicembre 1993, n°537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985 n°47, come sostituito dal comma 12 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE GRATUITA

Sono soggette al rilascio di concessione gratuita :

- 1) Le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153 del 09.05.1975.
- 2) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici unifamiliari, in misura non superiore al 20% del volume.
- 3) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.
- 4) Le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ONEROSA

Con esclusione delle categorie previste all'art. 9 della L. 10/77, soggette a concessione gratuita o ad autorizzazione, sono soggette al rilascio di una concessione comportante

la corresponsione di un contributo tutte le opere non ricadenti nei precedenti articoli e comportanti una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

In particolare:

- 1) Interventi di restauro e risanamento conservativo comportanti cambio della destinazione d'uso;
- 2) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- 3) Interventi di nuova costruzione;
- 4) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 9 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Non sono soggette a concessione edilizia nè a denuncia di inizio dell'attività le opere pubbliche comunali. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 10 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO, COMUNQUE INSISTENTI SU AREE DEMANIALI, DI INTERESSE STATALE, DI PUBBLICA UTILITA'

a) Opere da eseguire da Amministrazioni dello Stato

Per tali interventi è operante la disciplina degli artt. 29 della Legge Urbanistica e art. 81, secondo e terzo comma, del D.P.R. n° 616/77 e art. 77 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Nel caso il Sindaco, nell'esercizio della sua attività di vigilanza dovesse accertare difformità rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, dovrà informare

immediatamente il Presidente della Giunta Regionale ed il Ministero dei Lavori Pubblici, secondo la procedura di cui all'art. 81/616.

A quest'ultimo compete l'adozione dei provvedimenti previsti all'art. 4 della L. 02.02.1985 n° 47.

b) **Opere di "pubblica utilità" o di "interesse generale" da realizzare dagli Enti istituzionalmente competenti**

Tali opere, per le quali l'interesse non assume la rilevanza di "interesse statale" ricadono integralmente sotto la disciplina urbanistica comunale.

La valutazione circa la conformità agli strumenti urbanistici è, pertanto, rimessa esclusivamente al Comune, in sede di rilascio di concessione edilizia gratuita.

Rimane in ogni caso utilizzabile l'istituto della delega di cui all'art. 80 della L. 27.06.85 n° 61.

ART. 11 - **DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande di concessione o di autorizzazione, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 12, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

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

Il nominativo del Direttore dei Lavori deve essere comunicato al ritiro della concessione edilizia.

I firmatari sono responsabili, fermo restante quanto esplicito al precedente art. 3, 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 Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

La procedura per il rilascio della Concessione Edilizia è espressamente prevista all'art. 4 del D.L. 05/10/1993, n. 398, così come convertito nella L. 04/12/93 n. 493, successivamente modificata dal D.L. 193/95, con l'art. 8 comma 4.

Fermo restando quanto disposto agli art. 5 e 6 del presente Regolamento Edilizio, è altresì ammessa la sostituzione dell'atto di consenso con una "denuncia di inizio attività" da parte dell'interessato nei casi di cui all'art. 19 della L. 24/12/93, n. 537 .

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

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 s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

ART. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

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 i punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, 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.

Ogni progetto inoltre dovrà contenere, ove tenuto al rispetto delle norme di cui alla L. 09.01.1989 n° 13, gli elaborati tecnici previsti all'art. 10 del D.M. 14.06.1989 n° 236.

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 11;
- b) planimetria, in scala 1: 500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, atte ad 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;

- c) 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, in scala 1: 100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1: 100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante delle fognature 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 - per i quali dev'essere indicata la specifica attività - laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc.;
- e) pianta, in scala 1: 100, delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1: 100;
- g) almeno una sezione verticale quotata che interessi tutti i locali ad altezze diverse, in scala 1: 100;
- h) 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;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1: 100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotate ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 123, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 123;
- o) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, per interventi sull'esistente;
- p) indicazione:
 - delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffreddamento estivo;
- q) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, o/a vincoli per l'edificazione in zone sismiche, in zone franose, o in zone con presenza di corsi d'acqua; in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- r) eventuale nulla osta per le deroghe (art. 80 legge 61/85);
- s) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione, nonchè tavole comparative con evidenziati in colore rosso le nuove edificazioni. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, solo per interventi di estrema semplicità;

- b) nel caso di edifici di interesse storico-culturale: 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:

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

D - Per le demolizioni di edifici:

- a) 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;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E - Per collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti, costruzioni e modifiche ad edicole funerarie, tombe o altre decorazioni funerarie:

- a) planimetria quotata, qualora necessaria;

- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1: 20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

F - Per demolizioni di muri di cinta, cancellate ed altre recinzioni:

- a) prospetti, in scala 1: 100;
- b) particolari, in scala 1: 20;
- c) indicazioni dei materiali, dei colori e foto.

G - Per lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative (1):

- a) stralcio planimetrico, in scala 1: 5000 del Piano Regolatore Generale, relativo ad un ragionevole intorno della località interessata dalla lottizzazione con segnate in rosso le aree da lottizzare;
- b) stralcio normativo dello stesso Piano Regolatore Generale, riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- c) 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;
- d) planimetria in scala 1: 1000 o 1: 2000 dello stato di fatto planimetrico-geografico della stessa località e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi esistenti esterni all'area lottizzanda ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;

(1) Il progetto 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.

e) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;

f) planimetria in scala 1: 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;

g) progetto in scala 1: 200 o 1: 500 delle zone destinate a verde pubblico attrezzato con l'indicazione dei giochi, delle alberature, degli impianti, delle pavimentazioni, illuminazioni, ecc.;

h) planimetria particolare o generale di ciascun impianto tecnico di distribuzione e raccolta;

i) norme di attuazione della lottizzazione progettata con tabella 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;

l) documentazione fotografica, costituita da almeno due foto d'insieme, in formato minimo 18x24, del terreno da lottizzare, preso da punti di vista diversi, che più si prestino ad illustrare le caratteristiche ambientali della località;

m) relazione illustrativa;

n) schema di convenzione;

o) capitolato speciale delle opere.

Gli esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere presentati prima del rilascio della concessione edilizia.

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

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

I - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1: 100 con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1: 100.

(1) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1: 2000.

M - Per il collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.):

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

N - Per le mostre campionarie e depositi all'aperto di materiali:

a) 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;

O - Per il collocamento, modificazione o rimozione di opere di irrigazione:

a) planimetria e profilo, in scala adeguata;

b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

P - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso e giallo.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, 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. 13 - TITOLARITA', VALIDITA' E PROCEDIMENTI RELATIVI A CONCESSIONI OD AUTORIZZAZIONI

Si richiamano in materia le disposizioni di cui agli artt. 77, 78, 79 della L. 27.06.1985 n° 61.

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, gravata di vincolo ai sensi del successivo articolo.

In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Sindaco è autorizzato, sentito il parere della Commissione Edilizia, 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.

ART. 14 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

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 lt. 200 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 relativa normativa 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. 15 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione in conformità a quanto previsto agli artt. 82-84 della L.R. 61/85.

ART. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si richiama quanto disposto dall'art. 82 della L.R. 61/85.

ART. 17 - COSTO DI COSTRUZIONE

Si richiama quanto disposto dall'art. 83 della L.R. 61/85.

ART. 18 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si richiama quanto disposto all'art. 86 della L.R. 61/85.

ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 15 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 farsi approvare 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 debbono 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 obbliga e si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella 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 ai registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

ART. 20 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, 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 dell'ambito d'intervento, del progetto e dello schema di convenzione
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare e il decorso dei termini previsti dalla Legge Regionale n° 61/85; il riferimento vale solo per gli standards primari pari a mq. 3 definiti alla successiva lettera c) - art. 60 - Capo V°;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

La determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e le variazioni di questi, avviene secondo quanto disposto dagli artt. 82 e 84 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

- DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 L. 1150/1942 - art. 4 L. 847/1964 - art. 8 L. 765/1967 - art. 44 L. 865/1971 - art. 25 L.R. 61/85)

* Primaria

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;

* Per principali opere di urbanizzazione di cui agli artt. 9-109 della L.R. 61/85 si intendono: strade residenziali, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono e pubblica illuminazione.

- 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 elementare attrezzato.

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 aree necessarie.

Qualora l'area da attrezzare a verde di cui al punto c) dell'art. 26 della L.R. 61/85 non raggiungesse la superficie di mq. 1000, gli oneri saranno monetizzati e il Comune individuerà gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal P.R.G.

Per le opere secondarie

In alternativa alla cessione, gli oneri relativi dovranno essere monetizzati.

C) STANDARDS RESIDENZIALI (per meno di 10.000 abitanti) (art. 3/1444 e art. 25 L.R. 61/85).

Primari

- mq. 3.5 aree per parcheggi - nelle zone di espansione;
- mq. 5.0 aree per parcheggi - nelle zone di completamento;
- mq. 5.0 di verde elementare attrezzato primario (1);
- mq. 3.0 di spazi attrezzati per il gioco e il parco nell'ambito degli strumenti attuativi relativi alle zone di nuova formazione.

Secondari

- mq. 4.50 di aree per l'istruzione;
- mq. 5.00 di aree per attrezzature di interesse comune;
- mq. 5.00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport.

D) PARCHEGGI PRIVATI PER LA RESIDENZA

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metroquadrato per ogni dieci metricubi di costruzione.

(1) Per quanto concerne i tipi di "verde", rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere di urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive e le aree verdi riservate a particolari impianti.

E) STANDARDS PER GLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Primari

- 10% della superficie territoriale da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (5% nelle zone di complemento).

Secondari

- 10% della superficie territoriale da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi (5% nelle zone di completamento).

F) - STANDARDS PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE COMMERCIALE E DIREZIONALE

- 100% della superficie lorda di pavimento nelle zone di espansione;

- 80% della superficie lorda di pavimento nelle zone di completamento.

Il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione secondaria qualora monetizzati, va posto a carico del/dei lottizzante/i per il 100%.

Nel caso di cessione di aree, a scomputo degli oneri di cui sopra, questa sarà posta a carico del/dei lottizzanti.

ART. 21 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco 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. 1.00x0.70 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.

TITOLO III°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 22 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte del Tecnico Comunale incarico del servizio, che esprime per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 11 il proprio referto, il progetto di

tutte le opere soggette a concessione edilizia, compresi gli elaboratori di massima, di cui al precedente articolo 11, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e 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 e in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sull'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.

ART. 23 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è composta da 2 membri di diritto e da 7 membri eletti dal Consiglio Comunale.

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 da Lui delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- cinque esperti in materia di edilizia e di urbanistica.
- due esperti, nominati ai sensi del punto 2 dell'art. 6 della L.R. 31/10/94 n°63 e scelti fra i laureati in architettura, ingegneria urbanistica, materie ambientali e artistico monumentali o equipollenti; ai fini dell'equipollenza, si fa riferimento ai decreti presidenziali emanati ai sensi della Legge n° 342 del 18/12/90 per l'ammissione ai pubblici concorsi.

Deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Funge da Segretario, e ne redige i verbali, il segretario comunale o un suo delegato.

I membri elettivi durano in carica 4 anni e sono rieleggibili.

Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I lavori della C.E. sono segreti, il parere può però essere reso pubblico.

Le sedute ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II° del titolo III° del Reg. 12 febbraio 1911, n° 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934 in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco.

Ove, peraltro, lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare 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 la Commissione.

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

ART. 24 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

I pareri consultivi sono ammessi in conformità al 4° comma dell'art. 4 della L. 4/12/93 n. 493 di conversione del D.L. 05/10/93 n. 398.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

I membri eletti in 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, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 8 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 chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

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

In caso di parità di voti, quello espresso dal Presidente ha valore determinante.

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 25 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della Concessione di cui all'art. 20, prima di dare inizio ai lavori può chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale e/o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a sostenere i costi del personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Tecnico comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha diritto di iniziare i lavori; sotto le proprie responsabilità.

ART. 26 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di 1 anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notifica della concessione stessa agli interessati.

Il termine dei lavori deve avvenire entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori; in caso di mancata comunicazione di inizio lavori il termine di ultimazione decorre dalla data del rilascio della Concessione Edilizia.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'accertamento dell'inizio dei lavori deve basarsi non solo sulla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto sulla loro idoneità a dar prova della reale volontà del titolare della concessione di dar corso all'opera autorizzata.

Negli altri casi, per 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.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 20.

Prima dell'inizio, e all'ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 11 non siano stati indicati i nominativi del Direttore o dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio nonché tutti i dati anagrafici di legge.

ART. 27 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'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 Sindaco 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 Sindaco 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 del tecnico comunale incaricato del servizio.
In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

ART. 28 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati.

In particolare 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 dalla legge 28.02.1985 n° 47.

ART. 29 - 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 Sindaco 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 pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o di loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata dal Sindaco nelle forme previste per gli atti processuali civili e diviene definitiva con decorso dei termini per l'impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione di cui all'art. 13 della L. 47/85.

ART. 30 - 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. 31 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE EDILIZIA E PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA'

Si richiamano i disposti di cui agli artt. 91, 92, 93, 94, 95, 97 della L.R. 61/85 e successive modifiche, per quanto non contemplato valgono i disposti della L. 47/1985:

- opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- determinazione delle variazioni essenziali;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- opere eseguite senza autorizzazione;
- annullamento della concessione;
- opere eseguite in parziale difformità dalla concessione
- accertamento di conformità;
- opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici.

TITOLO V°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 32 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Affinchè gli edifici di cui al successivo art. 71 possano essere ultimati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità (o agibilità per i manufatti non compresi nel succitato articolo) al Sindaco, allegando alla richiesta la seguente documentazione, come disposto dagli artt. 2-3-4 del D.P.R. 22/04/1994 n° 425:

- a) il certificato di collaudo statico, se dovuto, rilasciato da un Ingegnere o un Architetto, entro 60 giorni dalla comunicazione del DD.LL. di completamento della copertura dell'edificio, iscritto all'albo professionale da almeno 10 anni e che si impegni a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori;
- b) la dichiarazione del DD.LL. che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 47/85, entro 30 giorni dall'installazione degli infissi, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- d) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione sopracita e,

eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

ART. 33 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 78 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 79, i nullaosta, di cui al punto d) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinarne lo sgombrò.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 32.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 34 - CORTILI

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle 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 o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli 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 articolo 35.

Si richiamano in ogni caso i disposti di cui al punto 4.2 del D.M. 14.06.1989 n° 236.

ART. 35 - 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 efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

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

ART. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per le nuove costruzioni 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.

Nei nuovi fabbricati sono vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Nei lotti parzialmente edificati, dove non è possibile la costruzione dei locali accessori in aderenza al fabbricato principale, è consentita la costruzione degli stessi anche staccati purchè costruiti in armonia con gli edifici esistenti.

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a ml. 2.40 misurata all'imposta del solaio di copertura e di superficie coperta massima di mq.30 per ciascun lotto, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentono altrimenti la costruzione; il primo progetto che verrà presentato per l'approvazione dovrà essere firmato, per assenso, anche dal confinante; la presente norma esclude le zone di espansione.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori; anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini;

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

ART. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Si richiamano le prescrizioni di cui al punto D) dell'art. 20.

I locali per autorimessa dovranno comunque avere le caratteristiche di cui al punto 4-1-14 del D.M. 236/89.

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.

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Sindaco, 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, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Sindaco 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. 39 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale riguardo il Sindaco, 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 e materiali, insegne e quant'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 Sindaco, 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 Sindaco 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 di Consiglio Comunale.

ART. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- sulle strade e sui marciapiedi non è consentito nessun aggetto.

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.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 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, e altri arredi : 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;

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. 0,50;

Deve essere curata con l'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.

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, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

ART. 42 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

ART. 43 - 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 di ml. 0.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante con sovrastante cancellata fino ad un massimo complessivo di ml. 1.50;
- 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, con esclusione delle parti prospicienti la strada;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali; esse recinzioni dovranno distare ml. 3.00 dal confine stradale, fatte salve preesistenze ed allineamenti.

ART. 44 - ALBERATURE

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

ART. 45 - COPERTURE

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

ART. 46 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione della zona rurale, fino ad un dislivello massimo dal piano di partenza del piano terra a quello di arrivo pari a ml. 3.00, nonchè le scale di sicurezza, fatte salve diverse disposizioni delle N.T.A.

ART. 47 - MARCIAPIEDI

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

I proprietari, salvo i casi di nuove opere organiche e di sistemazioni ed arredo urbano, devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga 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 o sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dal Comune.

Il Sindaco, in sede di rilascio di concessione edilizia e come modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nelle lottizzazioni, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

ART. 48 - PORTICI

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

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 Sindaco 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 la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

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 e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 3.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00.

ART. 49 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

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

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 50 - BENI AMBIENTALI

Spettano alla Regione, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 63/94 in materia di beni ambientali, le funzioni relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori, relativi a opere o lavori:

- a) di competenza dello Stato o della Regione;
- b) di enti o aziende concessionarie o dipendenti dallo Stato o dalla Regione;
- c) in esecuzione di progetti soggetti al parere di un organo tecnico consultivo regionale, anche decentrato.

Sono subdelegate alle Province ai sensi dell'art. 3 L. R. 63/94 le funzioni e le competenze in materia di protezione delle bellezze naturali di cui all'art. 2 della L.S. 29 giugno 1939 n°1497.

Spettano ai Comuni, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 63/94 le funzioni relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori relativi alle fattispecie non di competenza della Regione e quelle relative alle linee telefoniche e interrattate, agli impianti per l'allacciamento delle singole utenze ed ai punti telefonici pubblici.

ART. 51 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano alle regioni le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

ART. 52 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, 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.

ART. 53 - INDICATORI STRADALI ED 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 ed 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 spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

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

ART. 54 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 32, il Comune assegna all'immobile il numero civico.

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

P A R T E T E R Z A

NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 55 - 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 del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di 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 riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

ART. 56 - 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.

Si richiama quanto disposto dal Decreto del MM.LL.PP. dell' 11.03.1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle zone, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

ART. 57 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato, fatta eccezione per gli interventi sui fabbricati esistenti, per i quali comunque bisognerà adottare un idoneo isolamento.

ART. 58 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE 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. 59 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 artt. 107 e segg.

ART. 59 - 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 artt. 107 e segg.

ART. 60 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, 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 Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II°

FOGNATURE

ART. 61 - 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. 62 - 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. 63 - 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 di portata costante e sufficiente alla diluizione.

ART. 64 - 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 d'igiene, ai sensi della legge 10.05.1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

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

Il Sindaco 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. 65 - 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. 66 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione 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 standards di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1976 n° 319, nonchè 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 del responsabile U.L.S.S., 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. 67 - 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 costruito 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 doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 68 - IMMONDIZIE

Le convivenze, esclusi i condomini, 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 pileta con sifone per lo scarico.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 69 - 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 devono 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, purchè abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

ART. 70 - 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 virtuale non superiore a metri 4.50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili 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 metri 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2.40.

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

- altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti

regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2.70, per gli ambienti abitativi, e metri 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. 71 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione 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 considerati locali non abitativi 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, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8.00, con la larghezza 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, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piano terra adibiti ad attività ed usi collettivi, commerciali, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00; per gli edifici preesistenti adibiti a tale uso è consentita una altezza inferiore purchè vengano garantite le norme di igiene, sicurezza e funzionalità sentito il parere dell' U.L.S.S. .

Per i negozi alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40 % della superficie totale del negozio e siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo.

ART. 72 - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, per essere adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 69 ed essere opportunamente isolati termicamente ed avere l'altezza media dei locali non inferiore a ml. 2.70 con un minimo di ml. 1.80.

ART. 73 - CUCINE

Oltre a quanto più avanti specificato, 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 l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

ART. 74 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Oltre a quanto più avanti specificato, 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 diretta 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 solo per mono e bi-locali; per gli altri alloggi è concesso solamente per le camere da letto.

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

E' consentita 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 verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di mq. 2.00.

In conformità all'art. 18 della L. 27.05.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati 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 siano 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 vengano installati apparecchi a fiamma libera.

ART. 75 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE, PARAPETTI

Oltre a quanto più avanti specificato, tutte le scale principali dei fabbricati debbono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 59.

In conformità all'art. 19 della L. 27 maggio 1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'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.

ART. 76 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

Oltre a quanto specificato più avanti, i corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2.40 e la larghezza minima deve essere di ml. 1.10.

ART. 77 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra non adibiti ad abitazione, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 57.

La quota finita di pavimento dei locali interrati non potrà essere superiore a meno ml. 3.00 rispetto al piano campagna.

La superficie complessiva di tali locali, inoltre, non potrà superare il 100% della superficie coperta dall'edificio.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 78 - 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, all'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 da adeguata illuminazione artificiale;
- b) aerazione naturale 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 essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie, di cui agli articoli successivi.

ART. 79 - STABILIMENTI INDUSTRIALI , DEPOSITI , MAGAZZINI, AUTO-RIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, ed in particolare per i luoghi di lavoro si deve far riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n° 626/94; 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 saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.

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

ART. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino 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 e superficie liscia impermeabili, 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 ml. 30 dalle abitazioni singole e non meno di ml. 250 dai centri abitati esistenti e previsti.

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

ml. 8 dalle stalle, gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati dalla D.G.R. 7949/89.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli 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 66.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri precedenti annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

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

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

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

ART. 82 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il presente Regolamento edilizio fa proprie le norme di cui al D.M. 14.06.1989 n° 236, in attuazione della L. 09.01.1989 n° 13 e relativa circolare 22.06.1989 n° 1669/U.L., indispensabili a garantire:

a) **l'accessibilità**, in conformità al punto 3.2 del D.M. 236/89, di:

- spazi esterni;
- parti comuni;
- ambienti destinati ad attività sociali;

- edifici sede di aziende e imprese soggette alle normative sul collocamento obbligatorio;
- 5% degli alloggi di edilizia sovvenzionata, con un minimo di 1 U.I. per ogni intervento.

b) **la visitabilità**, in conformità al punto 3.4 del D.M. 236/89 , di:

- edifici residenziali plurifamiliari e dotati di parti comuni;
- unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto ed al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, ed in quelle di ristorazione;
- unità immobiliari sede di attività ricettiva;
- unità immobiliari sede di culto;
- unità immobiliari sede di attività aperte al pubblico.

c) **l'adattabilità**, in conformità al punto 3.5 del D.M. 236/89 di:

- ogni unità immobiliare, qualunque sia la destinazione, compresi:
 - * edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni;
 - * luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio.

E' comunque consentita in ogni caso la deroga alle norme in questione, ai sensi dell'art. 7, punto 7.4 del D.M. 326/89.

ART. 83 - SPAZI ESTERNI (ACCESSIBILI)

Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 326/89 e relative specifiche:

- a) percorsi (4.2.1. - 8.2.1.);
- b) pavimentazione (4.2.2. - 8.2.2.);
- c) parcheggi (4.2.3. - 8.2.3.);

ART. 84 - PARTI COMUNI (ACCESSIBILI)

Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 326/89 e relative specifiche:

- a) scale (4.1.10. - 8.1.10.);
- b) rampe (4.1.11. - 8.1.10. - 8.1.11.);
- c) ascensore (4.1.12. - 8.1.12.);
- d) servoscala e piattaforma elevatrice (4.1.13. - 8.1.13.).

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

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

ART. 85 - AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' SOCIALI (ACCESSIBILI)

Sono comprese in questa categoria le scuole, le strutture sanitarie, assistenziali, culturali e sportive.

Devono essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 326/89 e relative specifiche:

- a) porte (4.1.1. - 8.1.1.);
- b) pavimenti (4.1.2. - 8.1.2.);
- c) infissi esterni (4.1.3. - 8.1.3.);
- d) arredi fissi (4.1.4. - 8.1.4.);
- e) terminali degli impianti (4.1.5. - 8.1.5.);
- f) servizi igienici (4.1.6. - 8.1.6.);
- g) cucine (4.1.7. - 8.1.7.);
- h) balconi e terrazze (4.1.9. - 8.1.9.);
- i) scale (4.1.10. - 8.1.10.);
- l) rampe (4.1.11. - 8.1.10. - 8.1.11.);
- m) ascensore (4.1.12. - 8.1.12.);
- n) servoscala e piattaforma elevatrice (4.1.13. - 8.1.13.);
- o) spazi esterni (4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 8.2.1. - 8.2.2. - 8.2.3.);
- p) segnaletica (4.3.).

Per quanto riguarda in particolare i servizi igienici, il requisito dell'accessibilità si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è conforme alle specifiche del punto f).

Qualora nell'edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

ART. 86 - EDIFICI SEDI DI AZIENDE O IMPRESE SOGGETTE ALLA NORMATIVA SUL COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO (ACCESSIBILI)

In questo tipo di edifici il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili, secondo le specifiche di cui all'articolo precedente, tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi ed almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto.

Deve essere sempre garantita la fruibilità di mense, spogliatoi, luoghi ricreativi e servizi di pertinenza.

ART. 87 - ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (PARZIALMENTE ACCESSIBILI)

La percentuale degli alloggi di E.R.P., prevista al punto a) dell'art. 82, dovrà presentare le caratteristiche di accessibilità, relative a spazi esterni (specifiche dell'art. 83), unità ambientali e loro componenti (specifiche da a) a p) dell'art. 85.

In particolare i servizi igienici dovranno prevedere l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi.

ART. 88 - EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI E DOTATI DI PARTI COMUNI (VISITABILI)

Nelle unità immobiliari in questione deve essere consentito l'accesso, da parte di persone su sedie a ruote, alla zona di soggiorno e di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento.

Devono pertanto essere rispettate le prescrizioni di cui ai punti a), h) dell'art. 85, nonché le caratteristiche di cui all'art. 83.

Per quanto riguarda i servizi igienici, almeno uno deve presentare la possibilità di raggiungimento della tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedie a ruote arrivando in diretta prossimità del sanitario anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

ART. 89 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI RIUNIONI O SPETTACOLI ALL'APERTO ED AL CHIUSO, TEMPORANEI O PERMANENTI, COMPRESI I CIRCOLI PRIVATI, E QUELLE DI RISTORAZIONE (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.2 del D.M. 326/89.

Almeno un servizio igienico deve presentare le caratteristiche di cui al punto f) dell'art. 85.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art. 85, nonchè le specifiche di cui all'art. 83.

ART. 90 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVA (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.3 del D.M. 326/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art. 85, nonchè le specifiche di cui all'art. 83.

ART. 91 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI CULTO (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.4 del D.M. 326/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art. 85, nonché le specifiche di cui all'art. 83.

**ART. 92 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI ATTIVITA' APERTE AL PUBBLICO
(VISITABILI)**

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.5 del D.M. 326/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art. 85, nonché le specifiche di cui all'art. 83.

**ART. 93 - EDIFICI UNIFAMILIARI ED EDIFICI PLURIFAMILIARI PRIVI DI
PARTI COMUNI (ADATTABILI)**

Per tale categoria di locali, e per quelli non compresi nelle precedenti categorie, non si richiede il rispetto di specifiche attinenti all'accessibilità o visitabilità, ma esclusivamente quella dell'adattabilità secondo la definizione di cui all'art. 6, punti 6.1. e 6.2 del D.M. 326/89.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 94 - 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. 95 - 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. 96 - 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 PERICOLI DI INCENDIO

ART. 97 - 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. 98 - 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. 99 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco

I Titolari delle attività indicati nel decreto del Ministero dell'Interno 16.02.1982 pubblicato nella G.U. del 09.04.1982, n° 98 e modificato dal D.M. 27.03.1985, pubblicato nella G.U. n° 98 del 26.04.1985, sono tenuti a richiedere il certificato di prevenzione incendi secondo le procedure di cui alla L. 26.07.1965 n° 966 e D.P.R. 29.07.1982 n° 577.

L'ammissibilità del rilascio di un nulla-osta provvisorio è disciplinata dalla L. 07.12.1984 n° 818.

Si richiama inoltre la circolare del Ministero dell'Interno n° 19541/4101 del 25.09.1984.

- Particolari norme di legge o di buona tecnica

(Si richiamano in generale le definizioni di cui al Decreto 30.11.1983 - Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi)

1) Edifici di civile abitazione:

- decreto del Ministero dell'Interno 16.05.1987 n° 246: Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione

2) Estintori:

- Decreto del Ministero dell'Interno 20.12.1982: estintori.
 - Decreto del Ministero dell'Interno 07.11.1985: estintori : paragrafo impianti antincendio.
- 3) Fabbricati in acciaio destinati ad uso civile:
- Circolare Ministero dell'Interno n° 91 del 14.09.1961: Norme di sicurezza.
- 4) Strutture in legno:
- D.M. 06.03.1986: Carico d'incendio per locali aventi strutture portanti in legno.
- 5) Impianti termici ad olio combustibile od a gasolio:
- Circolare del Ministero dell'Interno n° 73 del 29.09.1971: Norme di sicurezza.
- 6) Impianti termici e cucine a G.P.L.:
- D.M. 31.03.1984: Depositi G.P.L. fino a 5 mc.
 - Circolare Ministero dell'Interno n° 34 del 29.11.1985: Ferro e Cisterne.
- 7) Impianti termici a metano:
- Circolare del Ministero dell'Interno n° 68 del 25.11.1969: Norme di sicurezza.
 - Norme U.N.I. - C.I.G.: impianti domestici a gas metano o a G.P.L. con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal/h.
- 8) Gruppi elettrogeni:
- Circolare Ministero Interno n° 31 del 31.08.1979: Norme di sicurezza.
- 9) Autorimesse:
- D.M. 20.10.1981: Norme di sicurezza
 - D.M. 01.02.1986: Norme di sicurezza
- 10) Scuole:
- Circolare Ministero Interno n° 91 del 14.09.1961: Strutture dei locali.
 - D.M. 18.12.1977: Norme tecniche dell'edilizia scolastica.
- 11) Ospedali:

- D.M. 20.07.1939: Norme vigenti in materia di costruzione degli ospedali.
- Circolare Ministero Interno 31.03.1982 n° 8351/4122: Attività Ospedaliere esistenti.

12) Grandi Magazzini:

- Circolare Ministero Interno n° 75 del 03.07.1967
- Circolare Ministero Interno n° 16 del 15.02.1951
- Circolare Ministero Interno n° 27030/4122/1 del 21.10.1974.

13) Alberghi e pensioni:

- Legge 18.07.1980 n° 406: Norme sulle attività alberghiere esistenti: disposizioni per la prevenzione incendi.
- Circolare Ministero Interno n° 27030/4122/1 del 21.10.1974.
- Circolare Ministero Interno n° 45 del 13.05.1975 prot. n° 1175/4122/1.
- Circolare Ministero Interno n° 15 del 12.03.1976: Prevenzione incendi negli esercizi alberghieri esistenti: chiarimenti
- Circolari Ministero Interno n° 26173/26257/4122/1 del 07.01.1984.

14) Ascensori e montacarichi in servizio privato:

- D.P.R. 29.05.1963 n° 1497: Approvazione del regolamento per gli ascensori e di montacarichi in servizio privato.
- D.M. 28.05.1979: Misure di sicurezza per ascensori e montacarichi a vite, a cremagliera ed idraulici.
- D.P.R. 27.04.1955 n° 547: Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- Circolare Ministero Interno n° 32 del 26.03.1965: Norme per ascensori e montacarichi in servizio privato: protezione antincendio.
- Circolare Ministero Interno n° 16512/4135 del 25.07.1979.
- D.P.R. 29.05.1963 n° 1497, art. 9: Chiarimenti.
- D.M. 16.05.1987 n° 246 art. 2.5.

15) Locali di pubblico spettacolo:

- Circolare Ministero Interno n° 16 del 15.02.1951: Norme di procedura.
- Circolare Ministero Interno n° 16 del 16.06.1980: Modifiche e chiarimenti.

- D.M. 06.07.1983: Norme sul comportamento al fuoco delle strutture e dei materiali da impiegarsi nella costruzione di teatri, cinematografi ed altri locali di pubblico spettacolo in genere.
- Circolare Ministero Interno n° 25 dell' 01.08.1983 di chiarimento al D.M. 06.07.1983.
- Circolare Ministero Interno n° 79 del 27.08.1971: Norme di sicurezza.
- Circolare Ministero Interno n° 86 del 20.09.1973: Servizi di vigilanza.
- Lettera Circolare Ministero Interno n° 10/15506/13500/19 del 19.05.1984: Locali di intrattenimento pubblico e privato.
- D.M. 28.08.1984: Comportamento al fuoco delle strutture e dei materiali.
- D.M. 26.06.1984: Classificazione di reazione al fuoco ed omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi
- Circolare n° 39 MI.SA (84) del 22.11.1984: certificazioni sulla classificazione di reazione al fuoco dei materiali.
- Lettera Ministero Interno prot. 5364 del 17.12.1984: Istruzioni sulle procedure per la classificazione dei materiali.
- Lettera Ministero Interno prot. 758 del 04.02.1986: Documentazione relativa a prove per la classificazione di reazione al fuoco.
- D.M. 14.01.1985 : Attribuzione ad alcuni materiali della classe di reazione al fuoco 0 (zero).
- D.M. 04.02.1985: Norme transitorie sull'uso dei materiali classificati ante D.M. 26.06.1984.
- Circolare n° 16 MI.SA (85) 5 del 12.06.1985: Chiarimenti sul D.M. 26.06.1984.
- Circolare n° 27 MI.SA (85) 7 del 21.09.1985: Omologazioni nel campo delle reazioni al fuoco.

16) Piscine, palestre:

- Circolare del Ministero Interno n° 16 del 15.02.1951: Norme di procedura per la costruzione.

17) Sale riunioni, discoteche:

- art. 25 della Circolare Ministero Interno n° 16 del 15.02.1951: Strutture orizzontali e verticali.

- art. 35 della Circolare Ministero Interno n° 16 del 15.02.1951: Uscite di sicurezza per il pubblico.

18) Teatri tenda:

- Circolare del Ministero del Turismo e dello Spettacolo n° 2039/T 4104 del 09.03.1978: Norme in materia di agibilità, apertura e funzionamento dei teatri tenda.

19) Impianti sportivi:

- Circolare Ministero Interno 03.03.1976: Copertura per impianti sportivi con strutture in legno lamellare.

20) Esposizioni, mostre, gallerie e simili:

- Lettera circolare del Ministero Interno n° 16193/4109 del 19.06.1982: Disposizioni di sicurezza antincendio per edifici e locali adibiti ad esposizioni, mostre, gallerie e simili.

21) Prevenzione incendi nell'industria:

- D.P.R. 27.04.1955 n° 547.

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

ART. 100 - SFERA DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciale, in relazione alla legge statale n°10/91.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali e artigianali.

ART. 101 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni metrocubo di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valori G o indicati nella seguente tabella:

Tipo di edificio	Volume abitabile	G o (Kcal/hm ° C)
Indipendente	inf. 250 mc.	0,8
Indipendente	fra 250 e 600 mc. (estremi inclusi)	0,7
Indipendente	oltre 600 mc.	0,6
Non indipend.	qualunque	0,6

In cui:

per volume abitabile s'intende quello definito all'articolo 124;

per edificio indipendente s'intende la casa singola isolata o a schiera.

Tali valori G o tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

ART. 102 - 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 con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 93, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il salto termico previsto dal progetto verrà misurato al centro dei locali a ml. 1.50 dal pavimento.

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

ART. 103 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 71-74-75, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

ART. 104 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

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.

ART. 105 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere i requisiti di legge.

ART. 106 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Gli impianti devono 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. 107 - NORME GENERALI

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

Essi inoltre non devono provocare localmente e 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 obiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

- termici 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 tecniche 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.

Per gli ambienti di lavoro sono altresì da osservarsi le prescrizioni del Decreto legislativo n° 626/94 riguardanti i requisiti sopraindicati.

ART. 108 - TERMINOLOGIA

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

- **locale**: spazio di un volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete.
- **parete**: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale, l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo.
- **livello sonoro**: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.
- **isolamento acustico** fra 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 volumico** di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore 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. 109 - 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 costitutivi 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 costruttivi 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 almeno 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 acque permanenti.

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

La temperatura superficiale interna delle parti 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. 110 - 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 e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione purchè delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 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; gli spazi per la cottura, di superficie inferiore a mq. 4.00 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 perimetrali 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.

Si rammentano inoltre le disposizioni di cui alla specifica 8.1.3. "Infissi esterni" del D.M. 14.06.1989 n° 236 in attuazione della L. 09.01.1989 n° 13.

ART. 111 - REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

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.

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 del potere fonoisolante, non inferiori ai seguenti:

- parti opache	40 dB
- parti trasparenti, complete di telai e cassonetto	25 dB
- griglie 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 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 i locali destinati ad 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. 112 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale 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 idonei dispositivi.

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

Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione e il riflusso nei 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 e ricreative nei 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 l'espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I volumi minimi del coefficiente di ricambio 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 |

Le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti:

- **locali di soggiorno:** 14 mq.

- **locali di servizio:**

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| - cabina di cottura con soggiorno | 16 mq. |
| - cucina | 8 mq. |
| - bagno principale | 4 mq. |

- **locali letto:**

- | | |
|----------------------|--------|
| - camera per 1 letto | 9 mq. |
| - camera per 2 letti | 14 mq. |

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./mc.h.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a $32 \frac{p}{V}$ mc./mc.h., 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. 110, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

ART. 113 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino 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, devono 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 nè l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

Gli edifici devono 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 l'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 devono 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. 114 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

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

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

La manutenzione e l'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, sollecitati da 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. 113 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

ART. 115 - 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 combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

ART. 116 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHEZZA

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, e permanere asciutti.

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

ART. 117 - 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 possano 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 passeggere.

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 costitutivi, 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 decorso.

ART. 118 - 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 accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 119 - 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, ed 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 chiudere 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 sui lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebbrature 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 soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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. 120 - 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 avere 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 e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

ART. 121 - 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 di 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

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. 122 - INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano per insediamenti produttivi, ecc.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Lo sfruttamento degli indici è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

ART. 123 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del Piano Regolatore generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 122.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al precedente articolo 13.

ART. 124 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

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

b) **superficie coperta**: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1.50 e le scale aperte;

c) **altezza del fabbricato**: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

d) **altezza delle fronti**: è l'altezza determinata come al punto precedente;

e) **volume del fabbricato**: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1.50, dei portici soggetti a servitù di uso pubblico, dei portici privati di edifici residenziali ricadenti nelle zone B C ed E con una superficie massima di 1/4 della superficie coperta, dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.); dei posti macchina coperti delle dimensioni di mq. 12.50 per ogni unità abitativa e dei ripostigli-magazzini di mq. 4, eventualmente riuniti in un unico vano con il posto macchina per ogni unità abitativa; saranno egualmente esclusi dal computo della cubatura fino ad un massimo di 30 mc. per unità abitativa ad esclusione degli edifici a blocco, i vani scala da realizzarsi sempre obbligatoriamente all'interno dei corpi di fabbrica. Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la determinazione delle cubature dovrà avvenire per ogni singolo piano, escluse le parti su pilotis, rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene richiesta la concessione.

Lo spessore di un eventuale vespaio a piano terra è escluso dal conteggio dei volumi, fino ad uno spessore di cm. 50; convenzionalmente, ai soli fini del calcolo del volume urbanistico, lo spessore dei muri esterni e dei solai intermedi verrà considerato pari a cm. 25, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 21/96.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è accessibile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di

termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

- f) **numero dei piani**: è il numero totale dei piani, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso indiscindibile unità abitativa; e non superino il 50% della superficie del vano su cui prospettano;
- g) **distanza dalle strade**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, a partire dal confine stradale come definito dall'art. 3 - 1° comma - punto 10) del codice della strada (D.L. 30/04/92 n. 285);
- h) **confine stradale**: è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o delle cunette, ove esistenti, o dal piede delle scarpate se la strada è in rilevato.
- i) **distanza dai confini**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.
- Le costruzioni che non emergano al di sopra del livello del suolo non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.
- Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.
- E' vietata la residenza.
- In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.
- Il limite di zona non costituisce confine.
- l) **distacco tra i fabbricati**: è la distanza minima misurata ortogonalmente fra pareti di edifici frontestanti.
- In deroga alle N.T.A., nelle zone residenziali di completamento B, qualora sui lotti limitrofi esistessero edifici costruiti in data antecedente al presente strumento

urbanistico, per la nuova edificazione dovrà essere rispettata solo la distanza dai confini di proprietà, a condizione che le pareti dei nuovi fabbricati che fronteggiano gli edifici antistanti, non siano finestrate, e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml. 12.00 (D.M. del 02/04/1968 n° 1444 art. 9 punti 2 e 3).

m) **destinazione d'uso**: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

n) **vani utili abitabili**: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungano dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopra dette.

o) **lavori di ampliamento**: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

p) **lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni**: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

ART. 125 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

a) **Cortile**: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a

ml. 2.50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile (art. 34);

b) **lastrico solare**: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

c) **chiostrina**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata a illuminare e ventilare solo i locali non abitabili (art. 35);

d) **cavedio**: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 126 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Fermo restante quanto precisato all'articolo successivo, gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

ART. 127 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune è attuato mediante:

1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.)

- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

- d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.pu.);

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)

- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capienza massima consentita entro i limiti di cui all'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Consiglio Comunale potrà fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui devono adeguarsi gli strumenti attuativi.

Le modalità di approvazione di detti strumenti sono fissate dalla Legge Urbanistica Regionale n. 61/85 e le successive modifiche di cui alla L.R. 01/09/1993, n. 47 .

Il coordinamento degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici sul territorio comunale si attua con un coordinamento intersoggettivo attraverso il Comparto, mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali minimi, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

ART. 128 - 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'articolo 12 della Legge 27.06.1985 n° 61 e contiene la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U.).

L'ingiunzione ai proprietari di cui al comma 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata 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 al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti a eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione 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.).

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

Con la prima ingiunzione il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C.C., nello stesso termine 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. 129 - 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 costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabilite da un piano urbanistico attuativo o da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'articolo 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 degli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ART. 130 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengono a due 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 articolo 128 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 da 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 constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco 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 di cui il 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, sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 62 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ART. 131 - 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 articolo 130, 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 Sindaco pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

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

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari esproprianti, 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 articolo 129.

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

ART. 132 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'articolo 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 espropriande.

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 riferimento all'indennità stabilita in 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. 133 - 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, nonchè 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 articolo 134.

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 a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

ART. 134 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 133, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

ART. 135 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 18 aprile 1962, n°167, e successive modificazioni, si attua sia in zone edificate sia in zone non edificate attraverso interventi di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i

proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni.

Nei Comuni non obbligati, ove ricorrano le condizioni che rendono opportuna l'adozione del piano, la percentuale di cui all'art. 2 della L. 28 gennaio 1977, n° 10, è stabilita dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione del piano stesso e non può eccedere il limite massimo fissato per i Comuni obbligati.

Nell'ambito del piano per l'Edilizia Economica e Popolare è consentita la previsione di attività produttive e terziarie, se ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione, convenzionate purchè compatibili e commisurate con la residenza.

ART. 136 - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il Piano per gli Insedimenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni, si forma in zone non edificate come in zone già interessate da insediamenti produttivi.

In entrambi i casi il piano ha per obiettivi la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonchè la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro.

ART. 137 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

Le modalità di attuazione sono individuate all'art. 13 della L. 17/02/92 n. 179 .

Le procedure per la formazione, adozione e approvazione sono altresì normate agli artt. 15-52-60-61 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 138 - LOTTIZZAZIONI

I piani di lottizzazione, di cui all'art. 16 della L.R. 61/85, sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui agli artt. del presente Regolamento / delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Tali strumenti attuativi sono approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dall'art. 60 della L.R. 61/85 e successive modifiche; nonchè dalla L.R. 47/93.

Essi debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto.

A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che nelle fasi di attuazione, non si verificano squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

ART. 139 - NORME PER LA REDAZIONE

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, nonchè per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n° 1150, possono proporre un piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 6.00, conformate alle norme tecniche vigenti (n° 2 corsie da ml. 3.00 ciascuna, oltre alle banchine o ai marciapiedi di complessivi ml. 3.00).

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.00.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata i fini dell'osservanza delle norme del presente Regolamento.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2.00; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanista del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 20.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

ART. 140 - 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 Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

ART. 141 - AMBITI DI PIANIFICAZIONE UNITARIA

La linea tratteggiata obliqua individua i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo unitario, e cioè dei distretti.

Nell'ambito di ogni distretto è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve

approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.

Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo di raccomandata A.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.

ART. 142 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

In conformità ai disposti di cui all'art. 61 della L.R. 61/85, il Sindaco può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano Regolatore Generale il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare - previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente capitolo secondo - il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nella "area di intervento", il Sindaco provvederà alla redazione d'ufficio del Progetto di Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione, eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni.

Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori.

In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivale a formale "declaratoria di comparto".

Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei Contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Il Sindaco, ad approvazione intervenuta, notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a

sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta, fermo restando il loro diritto a presentare opposizioni entro 15 giorni; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Il piano viene approvato ai sensi dell'art. 60 della L.R. 61/85 e successive modificazioni dal Consiglio Comunale che decide anche in ordine alle opposizioni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni.

Il Piano esecutivo è depositato, e il suo deposito notificato, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 61/85 ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di avvenuto deposito.

Il piano è attuato, entro i termini di cui al primo comma, con le modalità e per gli effetti di cui al terzo comma e seguenti dell'art. 57 della L.R. 61/85.

Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 128 e seguenti, del presente regolamento.

ART. 143 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Inseidiamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

Si rammentano comunque i disposti dell'art. 13 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ART. 144 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

Le prescrizioni del PRG possono essere attuate anche mediante ricorso ai PROGRAMMI INTEGRATI di cui all'art. 16 della L. 17/02/92 n. 179, nel rispetto della disciplina urbanistica di zona.

Sono altresì sempre ammessi i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della L. 04/12/1993, n. 493 di conversione del D.L. 05/10/93, n. 398 .

ART. 145 - L'INTERVENTO DIRETTO

Fermo restante quanto disposto dall'art. 109 e 9 penultimo comma della L.R. 61/85, 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 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 Sindaco 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 01.06.1939 n° 1089.

Per principali opere di urbanizzazione primaria si intendono: le strade di accesso, rete S.I.P., rete ENEL, rete di fognatura pubblica o in sostituzione impianti di depurazione; le rimanenti opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

ART. 146 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

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

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio pre- esistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona in cui insiste, previo consenso del proprietario confinante.

ART. 147 - 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 d'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 e individuate 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 SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 148 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio (e del Piano Regolatore Generale) comporta la decadenza delle autorizzazioni e 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 26 e vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, che trovano concreta attuazione attraverso gli istituti della concessione gratuita o della concessione onerosa, conservano la validità prevista dalla legge, limitatamente alla parte già realizzata od in corso di realizzazione.

ART. 149 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio (o del Piano Regolatore Generale), le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Tali misure per quanto attiene il Regolamento Edilizio si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 150 - 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 B.U.R.

ART. 151 - NORME ABROGATE

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

ART. 152 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La durata in carica dei componenti è prevista dall'art. 113 della L.R. 61/85.

ART. 153 - POTERI DI DEROGA

E' ammesso il ricorso all'istituto della deroga secondo le modalità e procedure previste all'articolo 80 della L.R. 27.06.1985 n° 61.

Per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico devono essere intesi quelli realizzati da soggetto pubblico o da soggetto privato purchè destinati a soddisfare esigenze o necessità pubbliche.

Rimangono pertanto da escludere impianti ed edifici di proprietà di un Ente Pubblico, ma non destinato a soddisfare esigenze pubbliche, quali potrebbero essere quelli dati in locazione a privati.

Oltre a quelli convenzionalmente intesi, sono pertanto da far rientrare nella fattispecie delle opere ammesse a deroga, anche:

- caserme

- sedi ministeriali

- scuole

- ospedali

- musei

- chiese

- mercati

- università

- conventi

- poliambulatori

- alberghi

- impianti turistici

- biblioteche

- teatri

ART. 154 - 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.

I N D I C E

PARTE PRIMA

Disposizioni generali

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	pag.	1
ART. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag.	1
ART. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.		
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	2

TITOLO II° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - Opere non soggette a concessione nè ad autorizzazione edilizia	pag.	3
ART. 5 - Opere soggette ad autorizzazione gratuita	pag.	4
ART. 6 - Opere subordinate a denuncia di inizio attività	pag.	5
ART. 7 - Opere soggette a concessione gratuita	pag.	7
ART. 8 - Opere soggette a concessione onerosa	pag.	7
ART. 9 - Opere da eseguire dal Comune	pag.	8
ART.10 - Opere da eseguire dallo Stato, comunque insistenti su aree demaniali, di interesse statale, di pubblica utilità	pag.	8
ART.11 - Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare	pag.	9

ART. 12 - Norme per la presentazione dei progetti	pag.	11
ART. 13 - Titolarità, validità e procedimenti relativi a concessioni od autorizzazioni	pag.	19
ART. 14 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	pag.	19
ART. 15 - Onerosità della concessione o della autorizzazione	pag.	20
ART. 16 - Oneri di urbanizzazione	pag.	20
ART. 17 - Costo di costruzione	pag.	20
ART. 18 - Scomputo della quota di contributo per oneri di urba- nizzazione	pag.	21
ART. 19 - Edilizia convenzionata	pag.	21
ART. 20 - Concessione a lottizzare	pag.	22
ART. 21 - Evidenza della concessione e del progetto	pag.	26

TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 22 - Attribuzioni della commissione edilizia	pag.	26
ART. 23 - Composizione della commissione edilizia	pag.	27
ART. 24 - Funzionamento della commissione edilizia	pag.	28

TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 25 - Punti di linea e di livello	pag.	29
ART. 26 - Inizio e termine dei lavori	pag.	30
ART. 27 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	31
ART. 28 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	pag.	32
ART. 29 - Annullamento della concessione	pag.	32
ART. 30 - Riscossione delle somme	pag.	32
ART. 31 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in		

totale difformità dalla concessione edilizia e per opere eseguite in parziale difformità	pag.	33
--	------	----

TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 32 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità	pag.	33
ART. 33 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	pag.	35

PARTE SECONDA

Norme relative alla edificazione

TITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 34 - Cortili	pag.	36
ART. 35 - Chiostrine o cavedi	pag.	37
ART. 36 - Costruzioni accessorie	pag.	37
ART. 37 - Prescrizioni edilizie particolari	pag.	38

TITOLO II° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 38 - Decoro degli edifici	pag.	39
ART. 39 - Decoro degli spazi	pag.	39
ART. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	40
ART. 41 - Illuminazione sotterranei	pag.	41
ART. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	41
ART. 43 - Recinzione delle aree private	pag.	42
ART. 44 - Alberature	pag.	42
ART. 45 - Coperture	pag.	43
ART. 46 - Scale esterne	pag.	43

ART. 47 - Marciapiedi	pag.	43
ART. 48 - Portici	pag.	44
ART. 49 - Tipologia edilizia particolare	pag.	44

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 50 - Beni ambientali	pag.	45
ART. 51 - Interventi per la protezione della natura	pag.	46
ART. 52 - Rinvenimenti di carattere archeologico, o storico-artistico	pag.	46
ART. 53 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	46
ART. 54 - Numeri civici	pag.	47

PARTE TERZA

Norme igienico-sanitarie

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 55 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	48
ART. 56 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	49
ART. 57 - Protezione dall'umidità	pag.	49
ART. 58 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie	pag.	50
ART. 59 - Isolamento acustico	pag.	50
ART. 60 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	50

TITOLO II° - FOGNATURE

ART. 61 - Fognature private	pag.	51
ART. 62 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	51
ART. 63 - Condotti chiusi	pag.	52

ART. 64 - Depurazione degli scarichi	pag.	52
ART. 65 - Allacciamenti	pag.	52

ART. 66 - Fognature residenziali	pag.	53
ART. 67 - Prescrizioni particolari	pag.	53
ART. 68 - Immondizie	pag.	54

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 69 - Parametri abitativi	pag.	55
ART. 70 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.	55
ART. 71 - Locali abitabili	pag.	56
ART. 72 - Sottotetti o mansarde	pag.	57
ART. 73 - Cucine	pag.	57
ART. 74 - Locali per i servizi igienici	pag.	58
ART. 75 - Scale ed ascensori, ringhiere, parapetti	pag.	59
ART. 76 - Corridoi e disimpegni	pag.	60
ART. 77 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag.	60

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 78 - Edifici e locali di uso collettivo	pag.	61
ART. 79 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse	pag.	61
ART. 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	62
ART. 81 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	62
ART. 82 - Barriere architettoniche	pag.	63
ART. 83 - Spazi esterni (accessibili)	pag.	65
ART. 84 - Parti comuni (accessibili)	pag.	65
ART. 85 - Ambiti destinati ad attività sociali (accessibili)	pag.	66
ART. 86 - Edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio (accessibili)	pag.	67
ART. 87 - Alloggi di edilizia convenzionata (parzialmente accessibili)	pag.	67

ART. 88 - Edifici residenziali plurifamiliari e dotati di parti comuni (visitabili)	pag.	67
ART. 89 - Unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto ed al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e quelle di ristorazione (visitabili)	pag.	68
ART. 90 - Unità immobiliari sedi di attività ricettiva (visitabili)	pag.	68
ART. 91 - Unità immobiliari sedi di culto (visitabili)	pag.	69
ART. 92 - Unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico (visitabili)	pag.	69
ART. 93 - Edifici unifamiliari ed edifici plurifamiliari privi di parti comuni (adattabili)	pag.	69

PARTE QUARTA

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 94 - Stabilità delle costruzioni	pag.	70
ART. 95 - Manutenzione e restauri	pag.	70
ART. 96 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	71

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 97 - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	71
ART. 98 - Impiego di strutture lignee	pag.	72

ART. 99 - Prevenzione dai pericoli di incendio	pag.	72
--	------	----

TITOLO III° - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

ART.100 - Sfera di applicazione	pag.	76
ART.101 - Potenzialità termica installata	pag.	77
ART.102 - Progetto dell'impianto	pag.	78
ART.103 - Aperture vetrate	pag.	78
ART.104 - Composizione degli edifici	pag.	79
ART.105 - Inerzia termica delle pareti	pag.	79
ART.106 - Regolazione automatica della temperatura	pag.	79

TITOLO IV° - NORME TECNOLOGICHE

ART. 107 - Norme generali	pag.	80
ART. 108 - Terminologia	pag.	81
ART. 109 - Requisiti termici e igrotermici	pag.	82
ART. 110 - Requisiti illuminotecnici	pag.	83
ART. 111 - Requisiti acustici	pag.	84
ART. 112 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.	86
ART. 113 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	88
ART. 114 - Requisiti relativi alla fruibilità	pag.	90
ART. 115 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	90
ART. 116 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.	90
ART. 117 - Requisiti relativi alla durabilità	pag.	91
ART. 118 - Requisiti ecologici	pag.	91

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

ART. 119 - Opere provvisionali	pag.	92
ART. 120 - Scavi e demolizioni	pag.	93
ART. 121 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	93

PARTE QUINTA

Definizioni urbanistico-edilizie

TITOLO I° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. 122 - Indici di fabbricazione	pag.	94
ART. 123 - Superficie fondiaria corrispondente	pag.	95
ART. 124 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag.	95
ART. 125 - Definizione di particolari elementi architettonici	pag.	98

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 126 - Modalità di attuazione del piano regolatore generale	pag.	99
ART. 127 - Strumenti urbanistici attuativi del piano regolatore generale	pag.	100
ART. 128 - Il piano particolareggiato	pag.	101
ART. 129 - Il comparto edificatorio	pag.	102
ART. 130 - Costituzione del Consorzio di comparto	pag.	103
ART. 131 - Procedimento successivo all'espropriazione	pag.	104
ART. 132 - Disposizioni finanziarie finali	pag.	105
ART. 133 - Individuazione nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	105
ART. 134 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	106
ART. 135 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare	pag.	106

ART. 136 - Piani per gli Insediamenti Produttivi	pag.	107
ART. 137 - Attuazione dei piani di recupero	pag.	107
ART. 138 - Lottizzazioni	pag.	108
ART. 139 - Norme per la redazione	pag.	108
ART. 140 - Apertura di accessi e strade private	pag.	110
ART. 141 - Ambiti di pianificazione unitaria	pag.	110
ART. 142 - Piani di lottizzazione d'ufficio	pag.	111
ART. 143 - Il piano per l'edilizia economica e popolare e il piano per insediamenti produttivi	pag.	112
ART. 144 - Programmi integrati di intervento e programmi di recupero urbano	pag.	112
ART. 145 - L'intervento diretto	pag.	113
ART. 146 - Costruzioni in aderenza	pag.	113
ART. 147 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici	pag.	114

PARTE SESTA

Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 148 - Autorizzazione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	pag.	115
ART. 149 - Misure di salvaguardia	pag.	116

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 150 - Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	116
ART. 151 - Norme abrogate	pag.	116
ART. 152 - Decadenza della commissione edilizia	pag.	117

ART. 153 - Poteri di deroga	pag.	117
ART. 154 - Sanzioni	pag.	118
INDICE	pag.	119