

MONTORSO VICENTINO

P.R.C. - P.I.

Piano degli Interventi
seconda fase
(art. 17, L.r. 11/2004)



R

E

2012

REGOLAMENTO EDILIZIO

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ADOTTATO IN DATA

CON DELIBERA N°

IL PROGETTISTA **Fernando Lucato, urbanista**

APPROVATO IN DATA

CON DELIBERA N°

AUA
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza
Tel 0444.535860 Fax 0444.535860 info@auaproject.com

Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Primo P.I.

approvato con DCC n. 42 del 12.12.2011

Seconda fase PI
adozione

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale e regionale in materia ai sensi degli artt. 2 e 4 del DPR 380/2001.

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

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto.

Articolo 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 del titolo abilitativo, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono possedere i requisiti di legge in riferimento alle rispettive competenze.

TITOLO II°

DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' E PERMESSI DI COSTRUIRE

Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è prescritto per eseguire le opere elencate nell'art. 10 del D.P.R. 380/01.

Sono assoggettati a permesso di costruire anche gli interventi oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le opere e gli interventi di competenza di soggetti pubblici o di concessionari di servizi pubblici non disciplinati dall'articolo 7 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti alle disposizioni che disciplinano l'attività edilizia dei privati, ivi compresi i relativi titoli edilizi, ove prescritti.

Articolo 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' O A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Denuncia inizio attività (DIA)

Sono soggetti a denuncia di inizio di attività gli interventi di cui all'articolo 22, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380".

Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

Tutti gli interventi che non costituiscono attività edilizia libera, ancorché subordinata a comunicazione preventiva, e che le norme statali e/o regionali non assoggettano a permesso di costruire o a denuncia di inizio di attività, possono essere realizzati previa segnalazione certificata d'inizio attività".

Per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 si applicano le disposizioni di cui al comma 6 art. 22 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.

Resta la facoltà, da parte dell'avente titolo, di presentare istanza di Permesso di Costruire in luogo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo 6 - OPERE NON SOGGETTE AD ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Costituiscono attività edilizia libera e non sono, quindi, subordinati ad alcun titolo abilitativo, gli interventi di cui all'articolo 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Costituiscono, inoltre, attività edilizia libera, non essendo subordinati a specifico titolo abilitativo edilizio:

- la costruzione di baracche nei cantieri autorizzati, compresa l'apertura dell'accesso provvisorio delle strade per tutta la durata del cantiere autorizzato, salvo l'ottenimento, ove necessaria, della specifica autorizzazione di altro ente e/o Amministrazione pubblica interessata;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti alla coltivazione di cave o torbiere;
- le opere oggetto di ordinanza contingibile ed urgente, nonché quelle oggetto di ordinanza di riduzione in pristino di interventi abusivi e di rimozione di inconvenienti igienico-sanitari

Articolo 7 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PREVENTIVA

Sono soggetti alla presentazione della Comunicazione Preventiva gli interventi di cui all'articolo 6, comma 2, del DPR 380/2001, nonché gli ulteriori interventi che specifiche disposizioni statali e/o regionali sottopongono al medesimo adempimento.

Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

L'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni è disciplinata dell'art. 7 D.P.R. giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere e gli interventi di competenza di soggetti pubblici o di concessionari di servizi pubblici non disciplinati dall'articolo 7 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti alle disposizioni che disciplinano l'attività edilizia dei privati, ivi compresi i relativi titoli edilizi, ove prescritti.

Articolo 9 - D.I.A., DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

I procedimenti aventi ad oggetto il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività e la comunicazione preventiva sono disciplinati dal DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il procedimento avente ad oggetto la segnalazione certificata di inizio attività è disciplinato dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Restano ferme le norme speciali, statali e regionali, che disciplinano singoli interventi di rilevanza anche sotto il profilo edilizio”.

Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Le domande di permesso di costruire, le denunce di inizio attività, le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni preventive devono essere redatte su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, costantemente aggiornati dagli Uffici competenti e resi disponibili sul sito internet del Comune di Montorso vic.no. Nei predetti moduli devono essere tassativamente indicati i dati del titolare dell'intervento ed il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Nei casi di richiesta di permesso di costruire, di denuncia di inizio attività, di segnalazione certificata di inizio attività, nonché di comunicazione preventiva avente ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), del DPR 6 giugno 2001, n. 380, il progettista deve rendere la dichiarazione asseverata con i contenuti rispettivamente previsti dagli articoli 20, comma 1 (permesso di costruire), 23, comma 1 (DIA), 6, comma 4 (comunicazione preventiva) del DPR 380/2001 e dell'articolo 19, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (SCIA).

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. A4 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 punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato. Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Comunale (PI) secondo la disciplina urbanistica vigente e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Tutte le istanze di permesso di costruire e la documentazione D.I.A. e SCIA dovranno essere corredate dagli elaborati grafici riportati su supporto informatico, secondo le indicazioni date dall'U.T.C.

E' facoltà del Responsabile dell'U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani - volumetrie, modine, simulacri in sito, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire o fatta la denuncia di inizio attività.

In tal caso i termini di cui all'art. 20, comma 3, del D.P.R. 380/01 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 sulla loro area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- 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 sia delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì essere 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 aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione ; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc. , per i quali deve essere indicata la specifica attività;

- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100;
- h) nel caso l'intervento ricada all'interno del centro storico o riguardi edifici provvisti di carattere storico, 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, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'articolo 116 del RE, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata al parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- k) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- l) abrogato;
- m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- n) indicazione:
 - delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
 - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittenza;
 - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc.);
 - della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in KCal/mc) ove per il volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato).
- o) dichiarazione che la zona interessata non sia soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per le zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua e, in caso positivo, presentazione della documentazione necessaria per l'ottenimento dei relativi nulla osta prescritti;
- p) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e dei risultati di accertamenti geologici e geotecnica effettuati da un professionista abilitato;
- q) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;
- r) studio di riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari;
- s) eventuale nulla osta per la licenza in deroga (art. 3 Legge 1357 del 21.12.1955);
- t) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e di scoli);
- u) dichiarazione di conformità alle norme sismiche vigenti;
- v) progetto degli impianti redatto da professionista abilitato ai sensi del DM 37/08 e successive modifiche integrazioni se dovuto.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

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

- a) Nel caso di edifici privi di caratteri storici, artistici o di particolare pregio ambientale, valgono le stesse indicazioni di cui alla lettera A) del presente articolo, sia per la rappresentazione dello stato di fatto, sia per il progetto.
E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati simboli diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (campitura gialla) e da costruire (campitura rossa).
- b) Nel caso di edifici provvisti di caratteri storici, artistici o di particolare pregio ambientale, anche nel caso di opere richieste ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6, con la sola eccezione dell'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, valgono parimenti le stesse indicazioni di cui alla lettera A) del presente articolo sia per lo stato di fatto, sia per il progetto. Devono inoltre essere prodotti elaborati che documentino:

- a. l'analisi critica, diretta sull'edificio ed indiretta sulle fonti storiche, rivolta all'interpretazione del manufatto architettonico, anche attraverso l'individuazione delle sue eventuali fasi costruttive che l'hanno trasformato nel tempo;
- b. l'avvenuta comprensione del ruolo di ogni singolo elemento architettonico o di cultura figurativa o materiale, anche se appartenente a configurazioni precedenti l'attuale, per una valutazione del suo grado di capacità a coesistere con ogni altro presente nell'edificio o nel suo contesto;
- c. la perimetrazione di ambiti costruttivi di riferimento all'interno dell'edificio dotati di omogeneità, e i loro nodi di conflittualità manifesta con le parti non omogenee;
- d. la perimetrazione di ambiti di progetto e l'indicazione degli elementi ad essi omogenei e non;
- e. il dimensionamento dei servizi tecnologici di progetto e la verifica del loro grado di coesistenza con le perimetrazioni e gli elementi di cui al punto d);
- f. il progetto architettonico e tecnologico redatto secondo le prescrizioni di cui alla precedente lettera A) del presente articolo;
- g. la descrizione delle soluzioni tecnologiche adottate per la conservazione di ogni singolo elemento dell'edificio, e di quelle necessarie per l'inserimento di nuove tecnologie, nel caso il loro grado di consistenza con quelle teoriche lo renda possibile;
- h. la documentazione delle operazioni eseguite di indagine non distruttiva, di rilevamento, di eventuale sondaggio stratigrafico;
- i. una esauriente documentazione fotografica del sito, dell'edificio, delle sue parti componenti e dei singoli elementi architettonici connotati;
- j. la relazione storico - tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio e gli indirizzi generali e particolari del progetto.

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, e l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà;
- 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;
- e) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- f) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- g) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

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;
- c) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- d) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- e) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti i), l), dell'articolo 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) particolari, in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori;
- d) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- e) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- f) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- g) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e dei risultati di accertamenti geologici e geotecnica effettuati da un professionista abilitato;

F - Per le opere previste al punto h) dell'articolo 4:

- a) prospetti, in scala 1:100;
- b) particolari, in scala 1:20;

- c) indicazioni dei materiali e dei colori;
- d) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- e) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- f) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

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

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- b) estratto del PRC-PI, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote piani - altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione (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, D.M. LL.PP. 2.4.1968 L.R. 11/04 e successive modificazioni, quotato piani - altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni piani - volumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc..;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- i) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi;
- j) tutta la documentazione prevista dall'art. 19, punto 2 della L.R. 11/04.

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

- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti e dei movimenti di terra quotati, in scala adeguata.
- c) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- d) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- e) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- f) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e dei risultati di accertamenti geologici e geotecnica effettuati da un professionista abilitato, per i soli interventi di movimenti di terra, apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali;

I - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori;
- b) idonea documentazione fotografica.
- c) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- d) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- e) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

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 due sezioni verticali quotate, in scala 1:100.
- c) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- d) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- e) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9,
- f) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e dei risultati di accertamenti geologici e geotecnica effettuati da un professionista abilitato;

M - Per le opere previste al punto q) dell'articolo 4:

- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.
- b) documentazione attestante la titolarità del richiedente con allegato estratto autentico di mappa o di frazionamento aggiornato;
- c) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- d) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto r) dell'articolo 4:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.
- c) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- d) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

O - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- e) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in giallo per le parti da demolire e in rosso per le parti da costruire;
- f) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- g) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9.

Articolo 11 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è dato dal Responsabile dell'U.T.C. al proprietario dell'area o a chi abbia il titolo di richiederla, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

I provvedimenti del Responsabile dell'U.T.C., di rilascio, di diniego e di cui agli art. 9 e 10 sono notificati al Richiedente, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

L'avviso del rilascio del permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque ne abbia interesse può prenderne visione, previa domanda scritta al Responsabile dell'U.T.C..

Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, in quanto dovuti.

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

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Responsabile dell'U.T.C. non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni permesso di costruire va redatto in duplice originale, munito del bollo competente e va inserito nel repertorio comunale.

Nell'eventuale parere della Commissione Edilizia e permesso di costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (III° comma dell'art. 16 della Legge 5.8.1978 n°457) e del 1° comma dell'art. 72 (I° comma dell'art.43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

Articolo 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

In sede di presentazione della domanda di permesso di costruire il Richiedente deve dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di l. 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme del D.Lgs. 152/2006 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.).

Articolo 13 - ONEROSITA' DEI TITOLI EDILIZI

Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento del contributo di costruzione, il contributo richiesto in sede di rilascio del permesso di Costruire o DIA per le categorie d'intervento previste per legge, è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della Permesso di Costruire o DIA secondo le modalità di legge. Il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al titolare dell'atto la presentazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.

Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, o comunque nei casi previsti per legge, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo al costo di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento della ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.

Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 4 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso si applicano alle rate successive alla prima gli interessi legali ed il concessionario deve presentare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dall'articolo 17 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale.

Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

Qualora richiesto dall'apposito Regolamento Comunale, il Comune richiede un contributo integrativo in applicazione ai criteri perequativi del PRC - PATI - PI, nelle forme stabilite dal regolamento stesso.

Articolo 15 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il Responsabile dell'U.T.C., all'atto del rilascio della permesso di costruire, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla Legge Regionale, l'ammontare della quota di contributo pertinente al permesso di costruire richiesto.

Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

Articolo 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, eseguirle in proprio, nel rispetto, ove applicabile, del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Il Responsabile dell'U.T.C., avvalendosi se del caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

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

Articolo 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

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

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale del lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 9.5.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. Non spetta alcun beneficio nel caso di superamento di tale misura; statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate degli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- in ogni altro caso previsto dalla legge.

Articolo 18 - ONEROSITA' RELATIVA PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

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

Il permesso di costruire relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinato ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

Articolo 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo approvata 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 impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed al corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

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

Articolo 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER LOTTIZZARE

Il permesso di costruire per lottizzare viene rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C., dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile dell'U.T.C. contenga espressa menzione al riguardo.

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

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 Legge 1150/1942 - art. 4 Legge 827/1924 - art. 8 Legge 765/1967 - art. 44 Legge 865/1971)

Primaria

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

Secondaria

- h) asili nido e scuole materne
- i) scuole dell'obbligo
- j) mercati di quartiere
- k) delegazioni comunali
- l) chiese e altri edifici per servizi religiosi
- m) impianti sportivi di quartiere
- n) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- o) aree verdi di quartiere

- B) CONVENZIONE (art. 28/1150 - art. 8/765)

Per opere di urbanizzazione primaria

tutte le aree necessarie.

Per onere di urbanizzazione secondaria

tutte le aree necessarie.

- C) STANDARS (art. 31 L.R. 11/04)

Il Comune determina con deliberazione consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali vengono determinati gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, viene effettuata la conversione in numerario, vengono individuate le date per la corresponsione delle somme dovute.

Articolo 21 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO

I permessi di costruire e i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'U.T.C., devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi del permesso di costruire.

Tale tabellone deve essere esposto anche nel caso di lavori eseguiti ai sensi dell'art. 26 della Legge Statale 47/85.

Articolo 22 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'efficacia temporale, la decadenza e l'eventuale proroga del permesso di costruire sono disciplinate dall'articolo 15 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

L'efficacia temporale e la decadenza della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività sono disciplinate dall'articolo 22, comma 2, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

La decadenza del titolo abilitativo edilizio per mancato rispetto dei termini di inizio o di fine lavori opera di diritto, senza la necessità di alcun provvedimento costitutivo o dichiarativo da parte del Dirigente”.

TITOLO III° COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.

Il parere della Commissione Edilizia, salvo quando sia obbligatoriamente prodotto a termini di legge, può essere richiesto facoltativamente dal responsabile dell'ufficio qualora ne ritenga opportuna l'acquisizione in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi in considerazione della complessità dell'argomento trattato.

La Commissione Edilizia può suggerire quelle modifiche che rendano il progetto più idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere, con particolare riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

Articolo 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

I membri eletti dal consiglio comunale sono scelti fra esperti in materia edilizia ed urbanistica di cui almeno un architetto o ingegnere o urbanista, il loro numero è di quattro, dei quali almeno uno in rappresentanza delle minoranze. I membri elettivi durano in carica 4 anni e sono rieleggibili per una sola volta consecutiva. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione qualunque dipendente comunale. I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a 3 sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto il Consiglio Comunale determina l'entità del gettone di presenza e dei rimborsi da corrispondersi ai commissari.

Non fanno parte della Commissione edilizia i rappresentanti di organi o istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto all'esame della commissione. Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto. Sono sempre membri di diritto:

- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato, con funzione di Presidente;
- due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, ai sensi dell'art. 6 della LR. 63/94, per la materia di competenza.

I membri della C.E., sia direttamente interessati, che per l'esame di progetti edilizi di propri affini o congiunti sino al 4° grado, devono astenersi dal prendere par te alla discussione e conseguente votazione (art. 279, T.U. 1934 n. 383 e art. 390, T.U. 1915 n. 148).

Nel caso in cui uno dei membri della C.E. rassegni le dimissioni, il mandato del nuovo componente avrà la stessa durata della Commissione Edilizia.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

Articolo 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è recapitato ai componenti almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 3 altri componenti.

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

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei componenti che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I componenti 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 avvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento. La Commissione può sentire, qualora ne avvisi 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 facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

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

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

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

Il presente titolo si applica solamente se il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 96, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.), individua la Commissione Edilizia Comunale come organo collegiale ritenuto indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'amministrazione

TITOLO IV° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, può richiedere al Comune la determinazione dei punti fissi, di linea e di livello.

In tale caso i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 15 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi, il titolare del permesso di costruire deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire, a sue spese, personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli saranno indicate.

La consegna dei punti fissi da parte dei tecnici comunali non pregiudica eventuali diritti dei terzi

Articolo 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del relativo permesso di costruire, decorre dalla data di rilascio del permesso di costruire.

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

Negli altri casi previsti dall'articolo 4, 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; per l'ultimazione di lavori previsti nei piani di lottizzazione, valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo. 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'articolo 20.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Responsabile dell'U.T.C.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati i seguenti documenti, pena la sospensione dell'efficacia del permesso di costruire o della D.I.A.:

- denuncia delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della Legge 1086/71, se dovuti per legge;
- D.U.R.C. della/e impresa/e esecutrice dei lavori;
- progetto e relazione tecnica sottoscritta dal progettista, relativi alle opere di cui agli artt. 25 - 26 della L. 10/91, se dovuti per legge
- gli adempimenti in materia di sicurezza nei cantieri (D. Lgs. 81/2008)

Articolo 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione sia necessaria l'occupazione temporanea o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'U.T.C. ed ottenere l'autorizzazione.

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 nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'U.T.C. ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'U.T.C. subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Articolo 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Responsabile dell'U.T.C. esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nell'osservanza e con le modalità degli artt. 27e seguenti del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni. Per tale vigilanza il Responsabile dell'U.T.C. si vale di agenti da lui incaricati.

Gli Organi tecnici comunali preposti possono effettuare in ogni momento e ripetutamente verifiche di controllo della corrispondenza dell'opera edilizia al progetto, ovvero oggetto di denuncia, segnalazione o comunicazione, nonché alle norme vigenti: in particolare il Responsabile dell'U.T.C. esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Articolo 30 - ANNULLAMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità. Prima di adottare il provvedimento di annullamento che deve essere motivato, il Responsabile dell'U.T.C. potrà sentire la Commissione Edilizia.

Articolo 31 - 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 14.4.1910 n°639.

Articolo 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A. O IN DIFFORMITA'

Per le opere di cui al precedente articolo 4 eseguite senza permesso di costruire o D.I.A. o in difformità dalla stessa, si procede ai sensi dell'art. 27 e seguenti del D.P.R. 380/01.

La qualificazione delle variazioni al progetto approvato, ovvero a quello presentato a corredo della denuncia di inizio attività, a corredo della segnalazione certificata di inizio attività, nonché a corredo della comunicazione preventiva, avviene a norma dell'articolo 32 del DPR 6 giugno 2001, n. 380".

TITOLO V° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO E AGIBILITA'

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

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile dell'UTC per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Nessuna nuova costruzione, ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale, né alcun edificio oggetto di intervento che possa influire sulle condizioni di cui al comma 1, possono essere utilizzati senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità.

I documenti necessari per verificare la conformità edilizia delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti:

- certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, qualora il progetto edilizio sia integrato con un progetto di bonifica, messa in sicurezza operativa, permanente o comunque relativo alle disposizioni di cui alla parte IV del D.Lgs. 152/2006, è necessario vi sia un collaudo ambientale che integri la certificazione di cui sopra;
- la dichiarazione del titolare della richiesta edilizie e del direttore dei lavori, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, qualora necessario;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
- dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile di cui al D.M. 37/08 in originale o in copia conforme, redatta su appositi moduli con allegata relazione indicante le tipologie dei materiali impiegati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante, emessa dalla C.C.I.A.A.;
- domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni dal D.lgs 152/2006;
- documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione al Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- modulistica relativa all'assegnazione della numerazione civica esterna ed interna.

Nei casi in cui sia necessario vanno inoltre allegati:

- certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- Attestato di Qualificazione Energetica
- Attestazione di conformità della realizzazione delle idonee misure preventive e protettive per la sicurezza dei lavori di manutenzione da svolgersi in quota, secondo la normativa vigente.

Per le opere di urbanizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Articolo 34 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 80 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 82, i nulla osta da parte degli Enti sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'agibilità.

Il Responsabile dell'U.T.C., ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve e ordinarne lo sgombero.

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art.33.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE
TITOLO I°
CARATTERISTICHE EDILIZIE
Articolo 35 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari 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 poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali 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 ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazione e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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 36.

Articolo 36 - CHIOSTRINE

La superficie delle chiostrine 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.

Articolo 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. .., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

E' ammessa la realizzazione a confine e, previa istanza contestuale dei proprietari confinanti, di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità; e comunque della misura massima di mq 18 per ogni unità immobiliare, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue che per la saturazione dei parametri di piano non ne abbiano consentita altrimenti la costruzione.

Fatte salve diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal P.R.C. e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono ammessi, previa comunicazione preventiva al Comune,

- a) i pergolati, ovvero le impalcature con funzione di tutore per piante rampicanti, costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50 e con altezza tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta;
- b) le pompeiane, ovvero le impalcature costituite da pali e sostegni orizzontali realizzate esclusivamente in legno, in aderenza al fabbricato residenziale principale, fino ad un ingombro massimo di 25 mq per alloggio;
- c) i gazebo, ovvero chioschi da giardino a carattere temporaneo con struttura metallica o lignea aperti su tutti i lati, fino ad un ingombro massimo di 16 mq per alloggio;
- d) copertura degli accessi pedonali con altezza massima non superiore a 2,20 m e superficie coperta fino a 3,00 mq;
- e) arredi da giardino in legno (cuccia per il cane, ricovero attrezzi da giardino, strutture per il gioco dei bambini e simili) con altezza massima non superiore a 2,20 m e superficie coperta fino a 14,00 mq; gli arredi da giardino devono essere collocati in posizione più possibile defilata dalle proprietà di terzi.

La disciplina regolamentare relativa alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi disciplinati dal Codice Civile e quanto disposto alla L.R. 30 luglio 1996, n. 21, non si applica alle strutture sopra indicate: essi debbono comunque rispettare le distanze dalle strade pubbliche al fine di non costituire pregiudizio o pericolo per la visibilità della circolazione automobilistica. Si richiama il rispetto della disciplina in materia ambientale.

Articolo 38 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno due posti macchina ed un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

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 e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Articolo 39 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloritura, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, e ciò anche se si tratta di elementi 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 Comune di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Articolo 40 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale riguardi il Comune ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. .. e la rimozione di oggetti, o depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costruire 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 Comune ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Articolo 41 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL LUOGO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

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

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1 20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni aggetto sull'area stradale.

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 m. 2,25 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 costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
2. per lanterne, lampade, fanali insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
Deve essere curata 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.

Articolo 42 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

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

Articolo 43 - 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.

L'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato a servizio di tutti gli alloggi e di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Articolo 44 - 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 devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m. 0,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna, per i confini interni; il Comune può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti produttivi, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml.3,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

Articolo 45 - ALBERATURE

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

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

Articolo 46 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante, di massima a falda inclinata, con manto di coppi di laterizio.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

Articolo 47 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne:

- nelle Z.T.O. B, C, D fino al raggiungimento del piano primo e comunque fino ad un'altezza massima di ml. 3,00;
- nelle Z.T.O. E fino ad un'altezza massima di ml. 1,50.

Sono sempre ammesse scale di sicurezza.

Articolo 48 - MARCIAPIEDI

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

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

Articolo 49 - 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 Comune 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 la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione degli impianti di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

Articolo 50 - TIPOLOGIA EDILIZIA RURALE

Gli edifici esistenti in area agricola possono essere restaurati con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in conformità ai parametri posti dalla legislazione regionale.

Le tipologie edilizie per le nuove residenze da costruire nelle zone agricole e per gli interventi sugli edifici esistenti, classificati privi di valore, devono riferirsi all'edilizia tradizionale delle zone stesse secondo le linee guida del Prontuario di Mitigazione Ambientale.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi derivanti dalle leggi vigenti ricadenti in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico - artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione, ecc.), per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4), 5), 6). ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico - artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari. Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

Articolo 52 - BENI AMBIENTALI

Per quanto riguarda la salvaguardia e la tutela di beni ambientali valgono i disposti della normativa statale e regionale in materia.

Articolo 53 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

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

Articolo 54 - 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.

Articolo 55 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessi, 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.

Articolo 56 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE .

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE

Articolo 57 - 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 depositi di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile U.L.S. e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Articolo 58 - 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 fondazioni in zone interessate da escursioni dalla falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Articolo 59 - 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 locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo articolo 73 qualora non esista sottostante scantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 34 rispetto al piano campagna circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria su scantinato.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

Articolo 60 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

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

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

Le superfici vetrate dovranno essere munite di doppi vetri tipo "vetrocamere".

Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

Si richiama il disposto degli artt. 101 e seguenti del presente testo.

Articolo 61 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Si richiama il disposto degli artt. 101 e segg.

Articolo 62 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti predisposti 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 13.7.1966 n° 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni statali e regionali ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

TITOLO II°

Articolo 63 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal Codice dell'Ambiente D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Articolo 64 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Articolo 65 - 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.

Articolo 66 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi del Codice dell'Ambiente D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni 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.

Articolo 67 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura 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.

Articolo 68 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui al Codice dell'Ambiente D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

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

- a) per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica, 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 21.2.1977 - Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Articolo 69 - 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 al pozzetto di raccordo. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Articolo 70 - IMMONDIZIE

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Articolo 71 - 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, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

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

Articolo 72 - 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 5.8.1978 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 misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo 79, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e non inferiori a metri 2,40 per i vani accessori.

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n° 166;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori fatte salve le altezze inferiori prescritte all'art.79.

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.

Articolo 73 - 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 abitabili quelli adibiti a cantina, garage magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc. ..

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la 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 già adibiti a tale uso, per i quali l'altezza minima è di m. 2,40;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi (ovvero nei quali è ordinariamente prevista la concentrazione di un numero elevato di persone quali: pubblici esercizi, sale riunioni, palestre, esercizi commerciali, ecc.) , è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 e per gli edifici preesistenti, già adibiti a tale uso di ml. 2,70.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 50% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Articolo 74 - SOTTOTETTI, MANSARDE, SOPPALCHI

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 71 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di ml. 2,70 con minimo di ml. 1,60.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

I sopralchi non devono superare la misura del 50% della (Su) del vano al quale appartengono e devono possedere l'altezza minima di ml. 2,00.

Articolo 75 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere forniture 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.

Articolo 76 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4 00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile, ad eccezione della cucina ed il locale per i servizi igienici.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,50, o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.5.1975 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) di ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Articolo 77 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni - bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m. 0,90.

Per gli edifici collettivi e di uno 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 l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 61.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

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

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

Articolo 78 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Articolo 79 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati non abitabili e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

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 59.

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

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 80 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'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 comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a particolari parametri e tipologie.

Articolo 81 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

Articolo 82 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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; 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.

Articolo 83 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 73 e seguenti.

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

Articolo 84 - 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 a superficie liscia impermeabile, le quali adducano 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.

I locali di ricovero del bestiame non aventi carattere di allevamenti zootecnici intensivi, devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole e non meno di 250 m. dai centri abitati esistenti e previsti.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 8 m. dalle stalle stesse.

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 68.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative pertinenze valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 L.R. 5.3.85, n°24 e succ. modifiche e integrazioni.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati nella zona produttiva industriale o in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste nel presente articolo non può superare 1/3 della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 85 - 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 costruire, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento, ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Articolo 86 - 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.

Articolo 87 - 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

Articolo 88 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI 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 W.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Articolo 89 - 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.

Articolo 90 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nella specifica normativa di riferimento è necessario il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente comma, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Articolo 91 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

Articolo 92 - USO DI GAS IN CONTENITORI

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 90, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 94 - SFERA DI APPLICAZIONE

Si richiama il rispetto per il raggiungimento delle prestazioni energetiche degli edifici disposte dalla normativa nazionale vigente in materia di risparmio energetico secondo le procedure definite dalla stessa, in particolare dal Decreto Legislativo 192/2005 e s.m.i.

Articolo 95 -

(omissis)

Articolo 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

(omissis)

Articolo 97 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli art. 73 - 76 - 77, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

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

Articolo 98 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

La composizione degli edifici (in pianta ed in elevazione), compatibilmente con le esigenze progettuali e distributive, deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne, a parità di volume.

Articolo 100 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

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

TITOLO IV°

NORME TECNOLOGICHE

Articolo 101 - NORME GENERALI

Gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

Detti requisiti sono:

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

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

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Articolo 102 - TERMINOLOGIA

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

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali 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 e 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 é la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete di separazione.
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- coefficiente volumetrico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario ed alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Articolo 103 - REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

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

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazioni e simili, si deve far riferimento alle norme CEI.

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.

Essi devono essere progettati e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono 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 acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 8°C., allorché 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 ed 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.

Articolo 104 - 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 artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché 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; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti 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.

Articolo 105 - 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 | 40dB |
| - parti trasparenti, complete di telai e cassonetto | 25dB |
| - griglie e prese d'aria | 20dB |

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 inferiori ai seguenti:

misure in
opera

misure in
laboratorio

- pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36dB	40dB
- pareti volte verso altri alloggi	42dB	47dB
- pareti volte verso locali destinati ad attività artigiane, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori	47dB	53dB

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 ed installati nell'edificio, non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, 30 dB (A) se essi sono comuni.

Articolo 106 - 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 di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi od altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed 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 o cabine di cotture, 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

I volumi o le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti

- locali di soggiorno	mc. 32
- locali di servizio:	
- cabina di cottura con tinello	mc. 32
- cucina	mc. 24
- bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima	mq. 4
- bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima	mq. 3,50
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima	mq. 2,50

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.

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi o indivisi, non deve essere inferiore a 32 mc. per persona.

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

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0,75 mc/mch.

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c) d), e) dell'art. 104, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

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

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

Articolo 107 - 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 ed 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 ed 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 ed i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 98.

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 di trasporto verticale dovranno essere proporzionati in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero di 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;
- protezione degli incendi;
- protezione dai fulmini.

Le acque usate ed 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, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

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

Articolo 108 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

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

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati 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 ed i loro elementi 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. 107 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

Articolo 109 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

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

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

I locali degli edifici, eccettuati quelli in cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 104, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del piano di calpestio dal suolo.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 104, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,80 m., alto 2,50 m.

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

Articolo 110 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

Le permeabilità dell'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 mc/h m, allorché la sovrappressione è di 10 mm. di H₂O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0,1 mc/h m.

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

Articolo 111 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione 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 ed 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 ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono 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 ed il loro decoro.

Articolo 112 - REQUISITI ECOLOGICI

Gli edifici ed 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 alta, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati per edificio o per gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 113 - 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 ed a cose, ed attuare, 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 ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (punti di servizi, 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.

Articolo 114 - 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 demolizioni, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

Articolo 115 - 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 ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

TITOLO VI° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 116 - INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzo territoriali si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.).

I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa.

Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità sia quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo.

Gli indici edificatori si intendono come indici massimi.

Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di fabbricabilità (espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula:

$$(If) = (Uf) \times 3.$$

Definizioni:

a) Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La (St) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b) Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo (I.E.D.)

La (Sf) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree a verde e a parcheggio.

c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (Su) come definita nel successivo art. 117, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (St).

d) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie (Su) espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

e) Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

f) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del PRC/PI ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del PI.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto pubblico purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Articolo 117 - INDICI EDILIZI

a) Superficie utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali. Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20;

- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario.

Dallo stesso computo sono esclusi: .

- gli spazi porticati, ricavati all'interno del perimetro del fabbricato, se di uso pubblico;
- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml 1,80; **se superiore a tale limite il sottotetto potrà essere scomputato soltanto previa dimostrazione che le sue caratteristiche costruttive, puntualmente descritte e giustificate, non ne consentono l'uso (muretti di sostegno e simili).**
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml.1,20.

b) Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, aventi l'intradosso del solaio di pavimento posto ad una quota maggiore di quella del piano campagna; non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,20;
- gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,20 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,20;
- i portici aperti su due lati fino alla concorrenza massima di mq 50 e comunque quando gli stessi (complessivamente) non superino come superficie il 20% della superficie coperta del fabbricato residenziale principale; qualora questo parametro dimensionale sia superato, **l'intero portico la parte eccedente** sarà considerata ai fini del calcolo della superficie coperta. Si prescrive comunque che i portici di qualsiasi dimensioni e siano considerati superficie coperta ai soli fini del rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini e dai fabbricati.
- le pensiline di copertura a sbalzo in corrispondenza:
 - dei portoni carrai degli edifici produttivi (tirante dall'alto o con colonna al piede) di dimensioni massime pari all'apertura del portone con un franco di mt. 1 per ragioni costruttive e profondità massima di tre metri;
 - di impianti tecnologici esterni limitatamente all'ingombro in pianta di detti impianti tecnologici.

Le pensiline a sbalzo di cui sopra devono comunque mantenere una distanza minima di 2,0m dalle strade (nel rispetto del C. d. S.), dai confini e dai fabbricati purché interni alla zona produttiva.

c) Altezza del fabbricato (H)

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurata dalla linea di terra alla linea di copertura:

- **la linea di terra** è determinata dall'intersezione del fronte dell'edificio con il piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto; nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza può essere riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto. Soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota zero è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.
- **la linea di copertura**, per gli edifici con copertura piana, è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano di intradosso dell'ultimo solaio. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°, la linea di copertura è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano d'intradosso della struttura di copertura (quando in laterocemento) o dell'assito (quando in legno): per i timpani, se determinano volume urbanistico, è calcolata l'altezza media. Nel caso di falde inclinate, curvilinee o di sopraelevazioni che definiscano un piano di copertura con angolo superiore a 45°, l'altezza è misurata al colmo del tetto o, comunque, nel punto più alto dell'edificio.

Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi:

- i parapetti pieni al piano di copertura con altezza minore di 1,20 m;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno. L'altezza delle fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini e dalle strade.

Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici, ai fini della determinazione dell'altezza massima sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle coperture.

d) Volume del fabbricato (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato o progettato fuori terra, ovvero con intradosso del solaio di pavimento posto a quota maggiore del piano campagna, nel caso in cui non vi sia locale interrato sottostante, con la sola esclusione dei volumi tecnici e dei portici aperti su due lati fino alla concorrenza massima di mq 50 e comunque quando gli stessi (complessivamente) non superino come superficie il 20% della superficie coperta del fabbricato residenziale principale, qualora questo parametro dimensionale sia superato, l'intero portico sarà considerato ai fini del calcolo del volume.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed ad acconsentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze 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 sottotetto, se non è abitabile o praticabile, 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.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

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

e) numero dei piani:

è il numero totale dei piani abitabili, 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 inscindibile unità abitativa, con le limitazioni dell'art. 74 del (R.E.);

f) distanza dalle strade (Ds):

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

g) distanza dai confini (Dc):

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Tale distanza può essere ridotta, previo consenso del confinante, espresso con atto pubblico allegato all'istanza di concessione o autorizzazione.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

h) Distacco tra i fabbricati (Df):

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti e le parti di pareti che si fronteggiano;

i) Destinazione d'uso:

è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della permesso di costruire, 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 modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc...), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale.

Al contrario si considera mutamento, se tali vani vengono nettamente separati dall'abitazione e se il loro uso non può essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso sono riportate alle seguenti principali categorie:

a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;

b) attività produttive;

c) agricoltura;

d) attività terziarie e servizi;

e) 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 raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche suddette;

m) Costruzioni interrate:

sono i manufatti dotati di solaio di copertura con intradosso posto a quota uguale o inferiore alla quota sella linea di terra come definita al precedente punto c). Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni d'uso delle costruzioni interrato debbono riguardare strutture secondarie di servizio, come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

In tali costruzioni è vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono in esse ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, ecc.) purché venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione;

n) Lavori di ampliamento: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente; sono assimilabili a nuova costruzione.

o) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono 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 (ricavo di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

p) 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;

q) 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;

r) cavedio: si definisce cavedio lo spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo. Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento fino ad un massimo di 30 mc per ogni singola unità immobiliare, in deroga ai parametri del PI e nel rispetto della disciplina di legge per quanto riguarda le distanze e i distacchi. Nel caso in cui il fabbricato ricadesse in ambito agricolo, la tipologia risultante dovrà essere in armonia con quella tradizionale del luogo.

Articolo 118 - DEFINIZIONE DI DISTANZE E DISTACCHI

Distanze dalle strade:

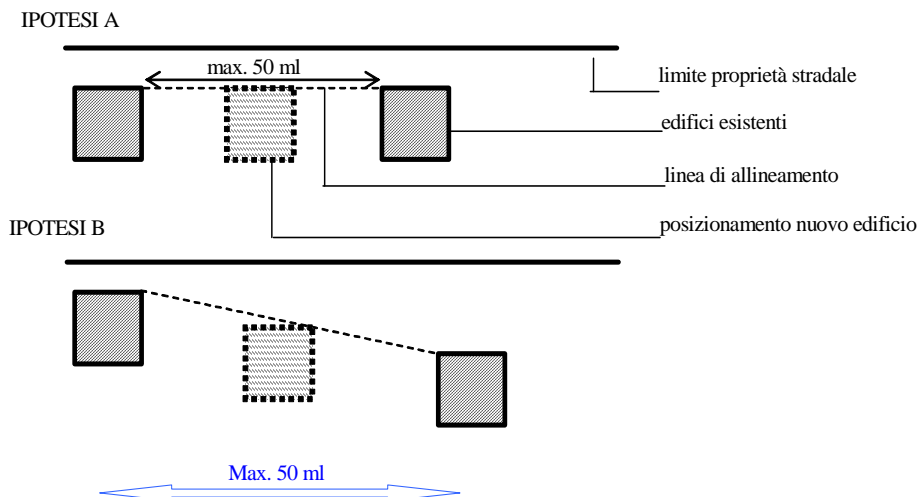
le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione indicati nelle tavole del P.I., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale:

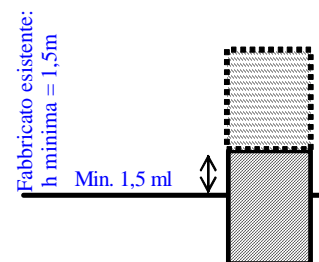
- | | |
|-----------|-------------------------------------------------|
| a) m 5,0 | da strade di larghezza inferiore a m 7; |
| b) m 7,50 | da strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15; |
| c) m 10,0 | da strade di larghezza superiore a m 15. |

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. In tal caso è richiesta la presentazione di un vincolo a favore dell'ente proprietario della strada trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con rinuncia al plus valore realizzato in caso di future espropriazioni. Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio (si considera edificio il fabbricato che emerga per almeno 1,5m dalla quota di riferimento) lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

Schema di allineamento stradale (**pianta**)



Schema di allineamento stradale (**sezione**)



Qualora sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto, sono ammesse le costruzioni completamente interrato a distanza di almeno 3,0m dalle strade di distribuzione interne alle zone edificabili salvo l'allineamento con fabbricati già esistenti a distanza inferiore; dalle altre strade devono rispettare le distanze previste per gli edifici fuori terra. Il dirigente l'ufficio può autorizzare eventuali deroghe limitatamente all'esigenza di ridurre lo scasso del terreno.

Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.

Distacchi tra edifici :

fatti salvi i diritti di terzi, i distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal D.M. 1444/1968 e vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte (anche se poste inferiormente al livello naturale del suolo), in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fuori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.: tale disposizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti.

Per pareti, o parti di pareti non finestate, la distanza minima deve essere di m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie.

In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso costruendo edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore a 1/3.

Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, ecc...

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Distanza dai confini:

la distanza dai confini viene misurata radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Dai confini va osservata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza del costruendo fabbricato con un minimo di 5,0m, salvo diverso accordo tra confinanti registrato e trascritto. Nel caso di sopraelevazione di edificio preesistente a confine, si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Distacchi e distanze particolari

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità e di pubblico interesse, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- alle strutture di arredo urbano di interesse pubblico, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;

Distanze per particolari manufatti

ai manufatti completamente interrati non si applica la disciplina dei distacchi tra fabbricati e delle distanze dai confini;

le pompeiane e i gazebo e gli arredi da giardino in legno devono rispettare solo la distanza di almeno 1,5m dal confine di proprietà o poste a confine previo assenso del confinante;

i volumi tecnici e gli impianti tecnologici: qualora tali impianti siano fuori terra e di pertinenza privata, devono rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalle norme del PRC. fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente.

Distanze particolari per allevamenti e relative strutture

Le distanze per gli allevamenti sono definite in funzione dei parametri della D.G.R. 22.12.1989 n. 7949, come aggiornati dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. d) LR 11/04. Previa acquisizione del parere del Responsabile del servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL, può essere concesso l'ampliamento, fatte salve le limitazioni per gli allevamenti intensivi ai sensi della DGR 22.12.1989 n. 7949, anche ad allevamenti esistenti che non rispettano le distanze sopra indicate, nelle seguenti ipotesi:

- l'ampliamento in progetto è posto ad una distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento.
- l'ampliamento è posto a distanza inferiore, ma l'aumento non è significativo (al massimo del 30% del numero dei capi) e l'allevamento non è già causa di inconvenienti igienico sanitari (che l'ampliamento potrebbe aggravare).

I recinti esterni per la stabulazione del bestiame sono soggetti alle medesime distanze delle stalle di cui sono al servizio.

I recinti per l'allevamento familiare di avicunicoli, cani, gatti, ecc. devono distare almeno 10 m da abitazione di terzi.

Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 m dalle condutture di acqua potabile.

Nel caso di vicinanza tra stalla e abitazioni connesse ad edifici artigianali/industriali/commerciali (alloggio del proprietario/custode), si applicano le distanze previste per le "singole abitazioni". Per gli altri locali artigianali/industriali/commerciali tali distanze possono essere ridotte del 30%.

Per quanto riguarda le zone F il rispetto delle distanze previste si applica solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili).

Distanze dai confini di zona

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, i perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà. Conseguentemente la deroga dai confini può essere rilasciata dal Comune, accertato che non ne derivi danno per le attrezzature previste.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 119 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Comunale - PI comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore, delle concessioni a costruire e delle autorizzazioni in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del R.E. e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 120 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel B.U.R.

Articolo 121 - NORME ABROGATE

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

Articolo 122 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia.

Articolo 123 - POTERI DI DEROGA

La facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di Attuazione del Piano Regolatore Comunale sono stabilite dalla legge in riferimento alle diverse fattispecie.

Articolo 124 - 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.
Non è ammessa l'oblazione in via breve.

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO

C.E.	- Commissione Edilizia
Dc	- Distanza dai confini
Df	- Distacco tra i fabbricati
D.I.	- Decreto Interministeriale
D-M.	- Decreto Ministeriale
Ds	- Distanza dalle strade
H	- Altezza del fabbricato
I.E.D.	- Intervento Edilizio Diretto
If	- Indice di fabbricabilità fondiaria
Legge	- Legge Statale
LL PP.	- Lavori Pubblici (Ministero)
L.R.	- Legge Regionale in genere
L.S.	- Legge Statale in genere
L.U.	- Legge Urbanistica Statale 1150/1942
N.T.A.	- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
P.d.L.	- Piani di Lottizzazione
P.E E.P.	- Piano per l'Edilizia-Economico-Popolare
P.I.P.	- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi
P. P.	- Piano Particolareggiato
P.P.E.	- Piani Particolareggiati di Esecuzione
P.R.G.	- Piano Regolatore Generale
P.U.A.	- Piano Urbanistico Attuativo
R.E.	- Regolamento Edilizio Comunale
Reg.	- Regolamento
R.D.	- Regio Decreto
Sc	- Superficie coperta
Sf	- Superficie fondiaria
St	- Superficie territoriale
Su	- Superficie utile
Tav.	- Tavola o elaborato di progetto
T.U.L.C.P.	- Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale
T.U.L.S.	- Testo Unico della Legge Sanitaria
Uf	- Indice di Utilizzazione fondiaria
U. L.S .S.	- Unità Locale Socio Sanitaria
Ut	- Indice di Utilizzazione territoriale
V	- Volume del fabbricato
Z.T.O.	- Zona Territoriale Omogenea

INDICE GENERALE

DISPOSIZIONI GENERALI	1
TITOLO I°	1
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	1
Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	1
Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.	1
TITOLO II°	2
DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' E PERMESSI DI COSTRUIRE	2
Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	2
Articolo 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' O A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	2
Articolo 6 - OPERE NON SOGGETTE AD ALCUN TITOLO ABILITATIVO	2
Articolo 7 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE PREVENTIVA	2
Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	2
Articolo 9 - D.I.A., DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	2
Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	3
Articolo 11 - PERMESSO DI COSTRUIRE	7
Articolo 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	7
Articolo 13 - ONEROSITA' DEI TITOLI EDILIZI	8
Articolo 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	8
Articolo 15 - COSTO DI COSTRUZIONE	8
Articolo 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE	8
Articolo 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO	8
Articolo 18 - ONEROSITA' RELATIVA PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA	9
Articolo 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA	9
Articolo 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER LOTTIZZARE	9
DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	10
Articolo 21 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO	10
Articolo 22 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	10
TITOLO III°	12
COMMISSIONE EDILIZIA	12
Articolo 23 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	12
Articolo 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	12
Articolo 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	12
TITOLO IV°	14
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	14
Articolo 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	14
Articolo 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	14
Articolo 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	14

Articolo 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	15
Articolo 30 - ANNULLAMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE	15
Articolo 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME	15
Articolo 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A. O IN DIFFORMITA'	15
TITOLO V°	16
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	16
Articolo 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO E AGIBILITA'	16
Articolo 34 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	16
PARTE SECONDA	18
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE	18
TITOLO I°	18
CARATTERISTICHE EDILIZIE	18
Articolo 35 - CORTILI E LASTRICI SOLARI	18
Articolo 36 - CHIOSTRINE	18
Articolo 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	18
Articolo 38 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	19
TITOLO II°	20
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI	20
Articolo 39 - DECORO DEGLI EDIFICI	20
Articolo 40 - DECORO DEGLI SPAZI	20
Articolo 41 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL LUOGO PUBBLICO	20
Articolo 42 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI	20
Articolo 43 - COMIGNOLI, ANTENNE MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	21
Articolo 44 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	21
Articolo 45 - ALBERATURE	21
Articolo 46 - COPERTURE	21
Articolo 47 - SCALE ESTERNE	21
Articolo 48 - MARCIAPIEDI	21
Articolo 49 - PORTICI	21
Articolo 50 - TIPOLOGIA EDILIZIA RURALE	22
TITOLO III°	23
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	23
Articolo 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO	23
Articolo 52 - BENI AMBIENTALI	23
Articolo 53 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA	23
Articolo 54 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO	23
Articolo 55 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	23
Articolo 56 - NUMERI CIVICI	23
PARTE TERZA	24

NORME IGIENICO - SANITARIE .	24
TITOLO I°	24
PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE	24
Articolo 57 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	24
Articolo 58 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	24
Articolo 59 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	24
Articolo 60 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	24
Articolo 61 - ISOLAMENTO ACUSTICO	24
Articolo 62 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	24
TITOLO II°	25
Articolo 63 - FOGNATURE PRIVATE	25
Articolo 64 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	25
Articolo 65 - CONDOTTI CHIUSI	25
Articolo 66 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	25
Articolo 67 - ALLACCIAMENTI	25
Articolo 68 - FOGNATURE RESIDENZIALI	25
Articolo 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	25
Articolo 70 - IMMONDIZIE	26
TITOLO III°	27
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	27
Articolo 71 - PARAMETRI ABITATIVI	27
Articolo 72 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI	27
Articolo 73 - LOCALI ABITABILI	27
Articolo 74 - SOTTOTETTI, MANSARDE, SOPPALCHI	27
Articolo 75 - CUCINE	28
Articolo 76 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	28
Articolo 77 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	28
Articolo 78 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	28
Articolo 79 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	28
TITOLO IV°	30
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	30
Articolo 80 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	30
Articolo 81 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	30
Articolo 82 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	30
Articolo 83 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	30
Articolo 84 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	30
PARTE QUARTA	31
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	31
TITOLO I°	31
NORME DI BUONA COSTRUZIONE	31
Articolo 85 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	31

Articolo 86 -	MANUTENZIONE E RESTAURI	31
Articolo 87 -	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	31
TITOLO II°		32
PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO		32
Articolo 88 -	LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI ED INFIAMMABILI	32
Articolo 89 -	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE	32
Articolo 90 -	PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	32
Articolo 91 -	PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	32
Articolo 92 -	USO DI GAS IN CONTENITORI	32
TITOLO III°		33
RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI		33
Articolo 94 -	SFERA DI APPLICAZIONE	33
Articolo 95 -		33
Articolo 96 -	PROGETTO DELL'IMPIANTO	33
Articolo 97 -	APERTURE VETRATE	33
Articolo 98 -	COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI	33
Articolo 100 -	REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA	33
TITOLO IV°		34
NORME TECNOLOGICHE		34
Articolo 101 -	NORME GENERALI	34
Articolo 102 -	TERMINOLOGIA	34
Articolo 103 -	REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI	34
Articolo 104 -	REQUISITI ILLUMINOTECNICI	35
Articolo 105 -	REQUISITI ACUSTICI	35
Articolo 106 -	REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	36
Articolo 107 -	REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	37
Articolo 108 -	REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'	37
Articolo 109 -	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	38
Articolo 110 -	REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	38
Articolo 111 -	REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'	38
Articolo 112 -	REQUISITI ECOLOGICI	38
TITOLO V°		40
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI		40
Articolo 113 -	OPERE PROVVISORIALI	40
Articolo 114 -	SCAVI E DEMOLIZIONI	40
Articolo 115 -	MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	40
TITOLO VI°		41
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI		41
Articolo 116 -	INDICI URBANISTICI	41
Articolo 117 -	INDICI EDILIZI	41
Articolo 118 -	DEFINIZIONE DI DISTANZE E DISTACCHI	44
PARTE QUINTA		47

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	47
TITOLO I°	47
DISPOSIZIONI TRANSITORIE	47
Articolo 119 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	47
TITOLO II°	47
DISPOSIZIONI FINALI	47
Articolo 120 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	47
Articolo 121 - NORME ABROGATE	47
Articolo 122 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	47
Articolo 123 - POTERI DI DEROGA	47
Articolo 124 - SANZIONI	47
INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO	48