

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

PARTE PRIMA	DISPOSIZIONI GENERALI
<u>TITOLO I°</u>	NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO
Articolo 1	- Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio
Articolo 2	- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento
Articolo 3	- Responsabilità. Requisiti
<u>TITOLO II°</u>	AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE
Articolo 4	- Opere soggette a concessione
Articolo 5	- Opere soggette ad autorizzazione
Articolo 6	- Opere non soggette a concessione od autorizzazione
Articolo 7	- Opere da eseguire dal Comune e da enti pubblici
Articolo 8	- Opere da eseguire dallo Stato
Articolo 9	- Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare
Articolo 10	- Norme per la presentazione dei progetti
Articolo 11	- Concessione ed autorizzazione a costruire
Articolo 12	- Onerosità della concessione
Articolo 13	- Concessione per strumenti attuativi
Articolo 14	- Evidenza della concessione e del progetto
Articolo 15	- Validità della concessione
<u>TITOLO III°</u>	COMMISSIONE EDILIZIA
Articolo 16	- Attribuzioni della commissione edilizia comunale
Articolo 17	- Composizione della commissione edilizia comunale
Articolo 18	- Funzionamento della commissione edilizia
<u>TITOLO IV°</u>	ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE
Articolo 19	- Punti di linea e di livello o di caposaldo
Articolo 20	- Inizio e termine dei lavori
Articolo 21	- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
Articolo 22	- Vigilanza sulle costruzioni
Articolo 23	- Annullamento della concessione
Articolo 24	- Riscossioni delle somme
Articolo 25	- Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità
<u>TITOLO V°</u>	USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI
Articolo 26	- Collaudo, abitabilità ed agibilità
Articolo 27	- Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo
PARTE SECONDA	NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

<u>TITOLO I°</u>		CARATTERISTICHE EDILIZIE
Articolo	28	- Cortili e lastrici solari chiusi su quattro lati
Articolo	29	- Chiostrine chiuse
Articolo	30	- Portici, tettoie, pensiline, pergolati e pompeiane
Articolo	31	- Costruzioni accessorie
Articolo	32	- Prescrizioni edilizie particolari
Articolo	33	- Elementi di particolare pregio ambientale e culturale
<u>TITOLO II°</u>		ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI
Articolo	34	- Decoro degli edifici
Articolo	35	- Decoro degli spazi
Articolo	36	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
Articolo	37	- Illuminazione dei sotterranei
Articolo	38	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.
Articolo	39	- Recinzione delle aree private
Articolo	40	- Alberature
Articolo	41	- Coperture
Articolo	42	- Scale esterne
Articolo	43	- Strade e marciapiedi
Articolo	44	- Portici
Articolo	45	- Tipologia edilizia particolare
<u>TITOLO III°</u>		PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE
Articolo	46	- Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico
Articolo	47	- Beni ambientali
Articolo	48	- Interventi per la protezione della natura
Articolo	49	- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico
Articolo	50	- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
Articolo	51	- Numeri civici
PARTE TERZA		NORME IGIENICO – SANITARIE
<u>TITOLO I°</u>		PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE
Articolo	52	- Igiene del suolo e del sottosuolo
Articolo	53	- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
Articolo	54	- Protezione dall'umidità
Articolo	55	- Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie
Articolo	56	- Isolamento acustico
Articolo	57	- Fumi, polveri ed esalazioni
<u>TITOLO II°</u>		FOGNATURE
Articolo	58	- Fognature private
Articolo	59	- Condotti e bacini a cielo aperto
Articolo	60	- Condotti chiusi
Articolo	61	- Depurazione degli scarichi
Articolo	62	- Allacciamenti
Articolo	63	- Fognature delle zone residenziali

Articolo	64	-	Prescrizioni particolari
<u>TITOLO III°</u>			REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI
Articolo	65	-	Parametri abitativi
Articolo	66	-	Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni
Articolo	67	-	Locali abitabili
Articolo	68	-	Sottotetti o mansarde
Articolo	69	-	Cucine
Articolo	70	-	Locali per i servizi igienici
Articolo	71	-	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
Articolo	72	-	Corridoi, disimpegno e ripostigli
Articolo	73	-	Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
Articolo	74	-	Centrali termiche
Articolo	75	-	Garage
<u>TITOLO IV°</u>			COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE
Articolo	76	-	Edifici e locali di uso collettivo
Articolo	77	-	Barriere architettoniche
Articolo	78	-	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini.
Articolo	79	-	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
PARTE QUARTA			STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI
<u>TITOLO I°</u>			NORME DI BUONA COSTRUZIONE
Articolo	80	-	Stabilità delle costruzioni
Articolo	81	-	Manutenzione e restauri
Articolo	82	-	Provvedimenti per costruzioni pericolanti
<u>TITOLO II°</u>			PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO
Articolo	83	-	Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili
Articolo	84	-	Impiego di strutture lignee
Articolo	85	-	Prevenzione dai pericoli di incendio
Articolo	86	-	Particolari prevenzioni cautelative
Articolo	87	-	Uso di gas in contenitori
Articolo	88	-	Collaudo di competenza dei vigili del fuoco
<u>TITOLO III°</u>			RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI
Articolo	89	-	Sfera di applicazione
Articolo	90	-	Potenzialità termica installata
Articolo	91	-	Progetto dell'impianto
Articolo	92	-	Aperture vetrate
Articolo	93	-	Composizione degli edifici
Articolo	94	-	Inerzia termica delle pareti
Articolo	95	-	Regolazione automatica della temperatura
<u>TITOLO IV°</u>			NORME TECNOLOGICHE
Articolo	96	-	Norme generali
Articolo	97	-	Terminologia

Articolo	98	-	Requisiti termici e igrometrici
Articolo	99	-	Requisiti illuminotecnici
Articolo	100	-	Requisiti acustici
Articolo	101	-	Requisiti relativi alla purezza dell'aria
Articolo	102	-	Requisiti relativi ai servizi tecnologici
Articolo	103	-	Requisiti relativi alla fruibilità
Articolo	104	-	Requisiti relativi alla sicurezza
Articolo	105	-	Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza
Articolo	106	-	Requisiti relativi alla durabilità
Articolo	107	-	Requisiti ecologici

TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo	108	-	Opere provvisoriale
Articolo	109	-	Scavi e demolizioni
Articolo	110	-	Movimento ed accumulo dei materiali

PARTE QUINTA DEFINIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE

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

Articolo	111	-	Indici di fabbricazione
Articolo	112	-	Superficie fondiaria corrispondente
Articolo	113	-	Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici

TITOLO II° ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo	114	-	Mezzi di attuazione del piano regolatore generale.
Articolo	115	-	Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
Articolo	116	-	Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente
Articolo	117	-	Apertura di accessi e strade private
Articolo	118	-	L'intervento diretto
Articolo	119	-	Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici

PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo	120	-	Autorizzazioni a lottizzare, concessioni edilizie
Articolo	121	-	Misure di salvaguardia

TITOLO II° DISPOSIZIONI FINALI

Articolo	122	-	Entrata in vigore del presente regolamento
Articolo	123	-	Norme abrogate
Articolo	124	-	Decadenza della commissione edilizia
Articolo	125	-	Poteri di deroga
Articolo	126	-	Sanzioni
Articolo	127	-	Pali ed antenne per telecomunicazioni

Articolo 128 - Costruzioni di natura particolare

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI 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, si rimanda quindi alle leggi vigenti ed ai regolamenti di attuazione che sono prevalenti rispetto alle norme del presente regolamento anche se emanate in data successiva.

Articolo 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI, DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E DEI COORDINATORI PER LA PROGETTAZIONE E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEI COORDINATORI

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori, gli assuntori dei lavori e i coordinatori per la progettazione e l'esecuzione dei lavori ai sensi della Legge 494/96.

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

I coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dovranno essere dotati dei requisiti professionali di cui l'art. 10 del D. L. 14/08/1996 n. 494.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché siano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori o coordinatori della sicurezza per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato o dalle modalità esecutive indicate nella concessione edilizia.

TITOLO II°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale è subordinata a concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco d'apposita concessione ad edificare.

È prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia; cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con opere a ciò preordinate;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- e) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie e di tombe di famiglia costituenti volume.
- f) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di dimensioni degli edifici;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) Sistemazione e creazione di parchi privati e/o sistemazione di aree private aperte al pubblico;
- i) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali ;
- j) costruzione di locali nel sottosuolo (ad esclusione di quelli previsti dal punto 2 dell'art.5 successivo);
- k) costruzione di impianti sportivi;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
- m) depositi e sistemi di stoccaggio;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio con superficie superiore a mq 4.00 o altezza superiore a ml 2,00;

- o) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'esecuzione, qualora non rientrino nella D.I.A.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

In tutti i casi è vietato l'inserimento su tutto il territorio di sistemi che producano radiazioni o effettuino comunque emissioni nocive per la popolazione, la fauna e la flora locale.

Articolo 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione gratuita, rilasciata dall'Amministrazione Comunale le opere di trasformazione edilizia ed urbanistica per:

1. opere costituenti pertinenze autonomamente utilizzabili e impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi di 1/3 quella dell'edificio principale;
2. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto non connesse ad attività produttive e commerciali;
3. abbattimento di alberature identificate come di pregio dall'Amministrazione Comunale;
4. interventi di demolizione, riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici ed edilizi;
5. interventi di manutenzione ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge n° 457 del 05.08.1978.

Articolo 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere soggette alla Dichiarazione di Inizio Attività;
- b) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria. Nei Centri Storici queste operazioni non devono modificare le dimensioni, l'aspetto estetico ed i colori delle forme esistenti. Qualora tali interventi si riferiscano a fabbricati vincolati ai sensi delle leggi 1/06/1939 n° 1089, 29/06/39 n°

1497, è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo. Restano valide le norme previste dalla legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

- d) la costruzione di baracche provvisorie da cantiere;
- e) le protezioni stagionali;
- f) mostre campionarie provvisorie all'aperto;

Articolo 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DA ENTI PUBBLICI

Per le opere da eseguire dal Comune o da Enti Pubblici, si fa riferimento alle norme dell'art. 77 della L. R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere da eseguire dallo Stato, si fa riferimento alle norme dell'art. 77 della L. R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere del precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

L'Amministrazione Comunale può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, del Coordinatore della Sicurezza, se previsto, dovranno essere comunicati con le firme dei committenti all'atto della dichiarazione d'inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 20 ~~27~~.

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

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio con via e numero civico, il Codice Fiscale ed il recapito telefonico dei firmatari.

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

L'Amministrazione Comunale provvede sentiti la Commissione Edilizia e il responsabile del settore sanitario dell'A.S.L.

L'Amministrazione Comunale chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti ⁽¹⁾ e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama, inoltre, quanto disposto ai successivi articoli in merito.

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

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a Piano Attuativo dovranno espressamente riportare gli estremi della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo dello strumento urbanistico attuativo in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme d'attuazione e le previsioni planovolumetriche.

Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile in formato UNI massimo A0, piegati nelle dimensioni U.N.I. formato A4 e datati e firmati in originale su ogni copia dal progettista e da tutti i richiedenti.

In ogni caso devono comprendere, oltre agli estratti aggiornati autentici di mappa e del P.R.G., una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala adeguata (1:500 minimo), che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato con indicato un caposaldo altimetrico fisso al di fuori del cantiere.

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, l'indicazione della destinazione dell'annesso P.R.G. secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Le eventuali scritte a mano, da evitare per quanto possibile, dovranno essere leggibili ed in stampatello.

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

A- Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate, gli ampliamenti e le sopraelevazioni:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 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 individuare l'anda-

¹ Regione.

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Servizi Forestali Regionali, ENEL, I.P.A., Comunità Montana ecc.

mento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con la posizione del caposaldo altimetrico;

- 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 rilievo dell'eventuale esistente con indicazione delle specie e con le relative alberature di progetto, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante delle 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, la superficie calpestabile, la superficie finestrata ed il rapporto superficie finestrata/superficie calpestabile;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori;
- g) almeno due sezioni verticali, ortogonali tra loro, quotate ed in scala 1:100 delle quali almeno una sul vano scale e comunque contenente indicazioni sulla copertura;
- h) particolari del prospetto principale dell'edificio, in scala 1:20;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, 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 derivata dal rilievo topografico, corrispondente ai sensi del successivo art. 112, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- k) copia dell'atto notarile di proprietà;
- l) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo art. 112;
- m) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento con indicazione dei coni visuali su planimetria in scala 1:200, con foto di formato cm 10x15 ;
- n) elaborati previsti dalla normativa vigente in materia di contenimenti energetici e di impiantistica;
- o) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- p) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- q) eventuale nulla osta per le licenze in deroga (L.R. n° 61 del 27.06.1985);
- r) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione) per il tombinamento di fossi e scoli, prima del rilascio della concessioni edilizia;
- s) elaborati previsti dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- t) planimetrie indicanti il vincolo di inedificabilità di cui agli articoli seguenti.
- u) planimetrie indicanti la posizione dei contatori dell'acqua che per quanto possibile dovranno essere posti ai limiti della proprietà in posizione comoda e accessibile alla lettura.

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 le varianti, le ristrutturazioni e i restauri:

Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale, come per l'ultimo progetto approvato, che per la definitiva sistemazione, oltre ad un elaborato che rappresenti sia lo stato di fatto che la sistemazione futura, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Qualora si tratti di fabbricati vincolati ai sensi delle Leggi n° 1089 del 01/06/39 e n° 1497 del 29/06/39, i progetti devono inoltre contenere:

1. relazione storico tecnica, accompagnata da rilievo fotografico con indicazione dei coni visuali su planimetria in scala 1:200, per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;
2. elaborati grafici in scala 1:50.

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

D- Per le demolizioni di edifici:

- a) piante, prospetti ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) particolari in scala 1:20, ove necessario;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti e dell'organismo edilizio circostante con foto di formato cm 10 x 15.

E- Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti f), g) dell'art. 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) indicazioni di materiali e di colori.

F- Per gli strumenti urbanistici attuativi e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
- b) estratto del P.R.G., 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 ⁽²⁾, quotato piani - altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle

² Il progetto è 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.

alberature con indicazione delle specie utilizzate ed esistenti, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni piani - volumetriche, 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 cordone, 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) proposta di convenzione secondo la normativa vigente;
- j) elaborati di cui agli art. 12 e 16 della L. R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni;
- k) valutazione dell'impatto sulla viabilità.

G- 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, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala 1:500 ⁽³⁾, 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, quotati, in scala adeguata;
- a) adeguata documentazione fotografica con foto di formato cm 10x15.

H- Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori;
- b) adeguata documentazione fotografica con foto di formato cm 10x15.

I- Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

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

J- Per gli impianti tecnici previsti al precedente articolo 4:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

Nel caso di domanda presentata con carenza di documentazione o non conforme alle norme del presente articolo l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rimettere al richiedente la concessione la documentazione per ogni integrazione necessaria.

La C.E.C. può chiedere integrazione alla documentazione presentata. I termini per la determinazione del Sindaco decorreranno dal deposito della documentazione richiesta.

³ Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.

Articolo 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione o l'autorizzazione è rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti delle norme in vigore, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

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

I provvedimenti di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente e al Progettista nei termini di cui all'art. 79 della L.R. n° 61 del 27.06.1985

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

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

Ad ogni rilascio di concessione ed autorizzazione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di vincolo ai sensi del successivo articolo.

La concessione e l'autorizzazione sono sempre rilasciate 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 non contiene espressa menzione al riguardo. Ogni concessione ed autorizzazione va redatta in, triplice copia di cui una munita del bollo competente.

Articolo 12 - ONEROSITÀ' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché ai costi di costruzione da corrispondersi in conformità alle norme vigenti ed in particolare secondo gli artt. 63 e quelli del capo II° della L.R. n°61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 13 - CONCESSIONE PER STRUMENTI ATTUATIVI

La concessione per realizzare quanto previsto dagli strumenti attuativi è rilasciata dall'Amministrazione Comunale, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'esecutività della delibera di approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa ai sensi dell'art. 63 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere quanto esplicitamente 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 o, in alternativa la loro monetizzazione. Ed è indicata la quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, 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 d'urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante è convertita in denaro, nella convenzione il Comune s'impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere d'urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

La concessione è sempre rilasciata, salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento 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 D'URBANIZZAZIONE

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

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

B) CESSIONE DI AREE

per opere primarie: tutte le aree necessarie;

per opere secondarie: tutte le aree necessarie;

in casi particolari, da valutare caso per caso, è possibile la monetizzazione delle aree.

C) STANDARD (L.R. n° 61 del 27.06.1985 pari a 27,5 mq/ab

primari

3.5 mq. aree per parcheggi;

5.0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato ⁽⁴⁾.

⁴ Per quanto concerne i tipi di «verde» (punto «g» delle opere di urbanizzazione primarie, punto «f» ed «h» delle opere di urbanizzazione secondarie), rientrano fra le opere d'urbanizzazione primaria solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, mentre vanno considerate come opere d'urbanizzazione secondaria i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive e le aree verdi riservate a particolari impianti.

secondari

4.5 mq. aree per l'istruzione;

4-4.5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune;

5-10.0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

Le dotazioni di cui sopra sono da sommare ai parcheggi richiesti dalla lettera d), art. 18, della L. 765/67 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comune determina con deliberazione consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali sono calcolati gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, è effettuata la riconversione in numerario, sono individuate le date per la corresponsione delle somme dovute.

Per i Piani Attuativi è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Articolo 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, vistati dall'Amministrazione Comunale devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

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

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia;
- f) il Coordinatore della sicurezza per l'esecuzione dei lavori;
- g) il Progettista degli impianti termici ed elettrici.

Articolo 15 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

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

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. La presentazione di variante non proroga i termini.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili, per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge.

Fermo restando inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge n° 1150 del 17.08.1942.

TITOLO III°

COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE *)

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritti dai precedenti artt. 4 e 5, inclusi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme vigenti e sull'adeguatezza del Progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza titoli abilitativi e in difformità agli stessi, nonché sull'annullamento dei permessi di costruire e in particolare:

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

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

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

Articolo 17 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE *)

La Commissione Edilizia comunale è composta di n° 2 membri di diritto e di n° 5 membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Responsabile del Settore Tecnico o suo delegato a tale compito, che funge da Presidente;
- un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, nominato dal responsabile del Settore tecnico a propria discrezione, che funge da Segretario.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- n° 5 esperti del settore di cui un rappresentante della minoranza.
- I membri ordinari, come sopra specificati, sono integrati da due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, come previsto dall'art. 6, comma 2, della L.R. 63/94.

I membri elettivi durano in carica per tutta la durata del Consiglio che li ha designati e sono rieleggibili. Esercitano in ogni caso le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza per ogni giornata effettiva di partecipazione ai lavori della Commissione stessa in misura pari ai gettoni di presenza corrisposti ai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute del Consiglio Comunale.

Articolo 18 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA *)

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

La Commissione valuterà le domande presentate fino ad otto giorni prima della data di convocazione della stessa.

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

Per la validità della adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei membri della Commissione.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

I pareri della Commissione, obbligatori, non sono vincolanti per l'Amministrazione Comunale; ove peraltro la stessa non determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla Commissione alla sua prima successiva seduta.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

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

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione di fungere da relatore su particolari progetti. Dei pareri espressi dalla Commissione si redige un verbale, che è sottoscritto, dal Presidente e da tutti i membri.

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

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

*) ARTICOLI 16, 17 e 18 MODIFICATI CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 62 DEL 06.09.2005.

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 19 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO O DI CAPOSALDO

Il Titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune può effettuare sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Articolo 20 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di mancata comunicazione di inizio lavori si considera come data di inizio lavori quella del ritiro della concessione edilizia.

Negli altri casi previsti dagli artt. 4 e 5 per inizio dei lavori s'intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate. Nel caso di opere d'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.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

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

In tal caso la comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio, con via e numero civico, il codice fiscale ed il numero telefonico.

Nel caso in cui risulti necessario il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, entro 180 giorni dalla data di fine lavori, fatti salvi i 36 mesi dalla data di inizio lavori, deve essere depositata la domanda.

Art. 21 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche e fotografiche 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.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso d'inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

Il canone di occupazione è determinato in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che è restituita dopo sei mesi da quando le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati, a cura del Titolare dell'Autorizzazione, a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato e rivalendosi sulla cauzione.

Articolo 22 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare.

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

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

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

Articolo 23 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Prima di adottare il provvedimento d'annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, può essere rilasciata concessione in sanatoria.

Quando a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Erariale è notificata alla parte dal Sindaco e diviene definitiva, decorsi i termini di impugnativa.

Articolo 24 - RISCOSSIONI DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica sono riscossi secondo la normativa vigente.

Articolo 25 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ

I provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità della stessa, sono adottati secondo la normativa vigente.

TITOLO V°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 26 - COLLAUDO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, tranne i punti f), h), i), l), il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 67 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, qualora richiesto, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei lavori;
- b) il certificato di regolare esecuzione e di conformità al progetto ed alle norme vigenti rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o condizionamento e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto n) dell'art. 10 del presente Regolamento per le opere realizzate (su modello predisposto dagli uffici comunali);
- c) gli eventuali nullaosta degli enti e degli organi competenti, previsti per il rilascio;
- d) l'accatastamento dell'immobile;
- e) la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti installati in materia di contenuti energetici e impiantistica da parte dell'installatore resa sui modelli predisposti dagli uffici comunali;
- f) la dichiarazione di conformità relativamente all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) l'eventuale nullaosta dei VV.FF.

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

Il Sindaco, previa ispezione del Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o di un Tecnico a ciò delegato, che controlla la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti rilascia il certificato di abitabilità e di agibilità.

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

Si richiama il disposto della Legge n° 1086 del 05.11.1971. Il Sindaco ha in ogni caso la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per gli strumenti urbanistici attuativi il collaudo è espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Il collaudo della sistemazione a verde non potrà essere eseguito prima della ripresa vegetativa dell'anno successivo alla semina o messa a dimora.

Articolo 27 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 76 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 78, i nullaosta, di cui al punto c) dell'art. precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità è rilasciato in conformità alla procedura prevista al precedente art. 26.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 28 - CORTILI E LASTRICI SOLARI CHIUSI SU QUATTRO LATI.

I cortili ed i lastrici solari chiusi su quattro lati devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Quando la distanza tra le pareti opposte risulta essere inferiore al minimo (ml.10,00), si applicano le disposizioni dell'articolo seguente.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiole, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiole 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 dovranno essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche per mezzo di locali comuni di servizio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora uno degli edifici prospicienti presenti un'altezza misurata tra il piano campagna e la soglia della finestra più alta superiore od uguale a ml 12,00, l'accesso al cortile deve avere larghezza minima di ml 3,50 con un'altezza minima di ml 4,00.

Articolo 29 - CHIOSTRINE CHIUSE

Le chiostrine sono elementi chiusi su quattro lati. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

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

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio e vani scale.

Articolo 30 - PORTICI, TETTOIE, PENSILINE, PERGOLATI O POMPEIANE

Portici: sono sempre aderenti all'edificio, costituiscono superficie coperta ed i pilastri di sostegno devono rispettare le normative relative alle distanze dai fabbricati e dai confini.

Costituiscono volume per la sola parte chiusa su due lati e qualora comunque superino il 20% della superficie coperta del fabbricato.

Sono soggetti a titolo concessorio oneroso.

Pensiline: strutture coperte a sbalzo prive di pilastri a terra.

Non costituiscono né superficie coperta, né volume.

Sono consentite fino a uno sbalzo di ml. 1,50 nel rispetto del penultimo comma del successivo art. 41.

Sono soggette a titolo autorizzatorio.

Pergolati o Pompeiane: sono strutture non coperte aperte su tutti i lati o adiacenti al fabbricato.

Non costituiscono né superficie coperta, né volume.

I pilastri di sostegno devono rispettare la distanza di ml. 5 dai confini.

Sono soggette a titolo autorizzatorio.

Articolo 31 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Articolo 32 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

In ogni nuovo edificio deve essere comunque previsto almeno un posto macchina ed un ripostiglio per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni, ed aventi pubblica utilità, e di modesto impatto visivo quali: cabine elettriche, pubbliche e private, 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 d'area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti e adeguatamente mascherati anche con vegetazione.

Detti impianti non vanno considerati ai fini dei calcoli della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima, ma comunque nel rispetto dell'altezza massima prevista per gli edifici della zona.

Articolo 33 - ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E CULTURALE

Elementi di particolare pregio ambientale e culturale, sono considerati i muri in sasso di contenimento dei terrazzamenti, i capitelli, le vecchie fontane, i lavatoi ecc.

Tali elementi, anche se non specificatamente individuati graficamente nelle tavole del P.R.G., devono essere conservati nella loro originale composizione.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e quelli destinati a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Articolo 34 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio, ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano ed in particolare dell'organismo edilizio al quale appartengono.

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

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

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

Articolo 35 - 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, sistemati a verde con vegetazione autoctona.

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

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi per la salute pubblica

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

Articolo 36 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

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

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 5,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale ad esclusione dell'illuminazione pubblica.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, ad esclusione dell'illuminazione pubblica.
Deve essere curata l'omogeneità di tutti gli elementi d'arredo urbano.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. ~~4,00~~ 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Articolo 37 - ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiede 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; tali finestre possono essere praticate anche negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Articolo 38 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente secondo linee e scelte dei materiali che tengano in debito conto gli usi e le tradizioni locali, e le

caratteristiche estetiche dell'organismo edilizio, ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L'installazione di antenne in tutti gli edifici deve avvenire in posizione non in vista da spazi aperti al pubblico, con impianto centralizzato.

Articolo 39 - 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, reti e steccati nel rispetto del profilo estetico ambientale e non superare l'altezza di ml. 1,80 - di cui la parte cieca non deve essere superiore a ml.0,80 - misurata dal piano stradale prospettante o dal piano campagna più alto per i confini interni; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00;
- 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;
- d) nella realizzazione di una nuova recinzione e nella sistemazione delle esistenti in corrispondenza dei passi carrai, dovrà essere previsto l'arretramento di ml. 5,00 dal filo recinzione. E' ammessa deroga sentita la Commissione Edilizia che detterà le necessarie prescrizioni e le soluzioni tecniche alternative.
- e) l'Amministrazione si riserva la facoltà di far arretrare la costruzione o la ricostruzione di recinzioni sul fronte strada, qualora si ravvisi la necessità di realizzare marciapiedi o passaggi pubblici.
- f) le aree lasciate libere dagli arretramenti di cui sopra, saranno comunque computate ai fini degli indici urbanistici.

Articolo 40 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde in particolare per gli edifici in Zona D o E deve essere prevista la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive atte a ridurre l'impatto visivo dell'edificio e degli spazi pavimentati.

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 tipologiche, e delle condizioni ecologiche locali. Nell'ambito urbano non è ammessa la realizzazione di un bosco privato.

Articolo 41 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante ed avere una pendenza minima del 35%.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda ed in ogni modo non destare turbativa alla vista paesaggistica.

Sono vietate le coperture piane, a falde sfasate e falde rovesce. Saranno ammesse solo in casi di rilevante e comprovato impegno architettonico.

Le protezioni costituite dagli sporti del tetto non potranno avvicinarsi oltre i ml. 3,50 dai confini.

È di norma vietata la costruzione di abbaini.

Articolo 42 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima corrispondente al primo piano abitabile, agibile o comunque accessibile.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Articolo 43 – STRADE E MARCIAPIEDI

Ogni asfaltatura, che interessi l'intera larghezza della carreggiata, dovrà essere preceduta dall'asportazione dei precedenti strati dovendosi al più mantenere la quota del piano stradale esistente.

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

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

Articolo 44 - 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 e rispondente alla tipologia locale.

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e 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. 2,50.

In caso di Piano Attuativo o di ristrutturazione la larghezza sarà valutata in sede di progettazione.

Articolo 45 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi agli elementi tipologici locali e tradizionali, di interesse paesaggistico.

Per le zone agricole ed il centro storico si fa riferimento alla normativa integrativa specifica.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 46 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico - artistico ed archeologico, l'Amministrazione Comunale può richiedere che le opere siano realizzate secondo le direttive degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) 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 meno, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

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

Articolo 47 - BENI AMBIENTALI

Spettano agli organi competenti le funzioni amministrative concernenti il vincolo paesaggistico.

Articolo 48 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano agli organi competenti le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura per quanto riguarda le riserve ed i parchi naturali.

Articolo 49 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento d'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 essere ripresi.

Si applicano in ogni caso le vigenti disposizioni per la tutela delle cose d'interesse storico - artistico o archeologico.

Articolo 50 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

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

Articolo 51 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 26, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

Tutte le spese conseguenti sono a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire a proprie spese la segnaletica relativa.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Articolo 52 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare le 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 d'Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o in ogni caso soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno, sulle fasce indicate nel P.R.G. soggette a possibili inondazioni ed entro le fasce di cui l'art. 27 L. R. 61/85.

È vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%.

È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito d'immondizie, di letame, di residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore sanitario dell'A.S.L. e dall'Ufficio Tecnico comunale.

Articolo 53 - 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 incursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Articolo 54 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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 del piano terra, abitabili a sensi del successivo art. 67 qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati rispetto al piano di campagna circostante.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno ml. 0.50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

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

Le pareti di locali abitabili interrati o seminterrati dovranno essere separate dal terreno da intercapedine ventilata per tutta la loro lunghezza.

Il fondo dell'intercapedine dovrà essere posto ad una quota di almeno cm 20 più bassa rispetto alla quota del pavimento del vano abitato.

Articolo 55 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E D'ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

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

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

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. ~~64~~ 67 del presente Regolamento, i serramenti esterni dovranno essere scelti in base alle norme UNI 7979. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna. Si richiama il disposto degli artt. 98 e segg..

Articolo 56 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Si richiama a tal fine il disposto degli art. 100 e segg. e le disposizioni dell'A.S.L.

Le emissioni sonore negli ambienti di lavoro e nell'ambiente esterno al fabbricato produttivo dovranno essere contenute entro valori limite, secondo quanto fissato dalla normativa in vigore e dalle disposizioni dell'A.S.L.

Articolo 57 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di un adeguato provvedimento al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla normativa vigente ed al Regolamento Comunale d'Igiene.

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

TITOLO II°

FOGNATURE

Articolo 58 - FOGNATURE PRIVATE

È richiamato il rispetto della normativa vigente per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Devono essere, in ogni caso, rispettate le disposizioni redatte a seguito dell'apposita analisi del suolo effettuata dall'Amministrazione Comunale nel 1994 per le zone del territorio comunale non servite da rete di fognatura.

Articolo 59 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Articolo 60 - CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotte chiuse d'adeguato materiale e d'idonea 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 61 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia d'igiene, ai sensi della normativa vigente e del precedente art. 58.

Il Sindaco ha, in ogni caso, 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 d'esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 62 - ALLACCIAMENTI

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

Articolo 63 - FOGNATURE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Va prevista in genere una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard d'accettabilità di cui alla normativa vigente.

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

- a) per gli strumenti attuativi deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del responsabile del settore sanitario dell'A.S.L., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme vigenti per la tutela delle acque dall'inquinamento anche in relazione alle previsioni dell'art. 58 precedente.

Articolo 64 - 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 d'esalatori di diametro opportuno, prolungati di ml.1.00 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 metalliche prolungato fino al pozzetto di raccordo ove previsto.

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

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Articolo 65 - 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 16 mq. fatte salve le norme vigenti che richiedono standard maggiori.

Articolo 66 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge n° 457 del 05.08.1978, e successive modifiche ed integrazioni, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metro 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non ~~superiore~~ inferiore a ml. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a ml. 2,40.

Per l'edilizia residenziale, sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni di servizi igienici diversi dal principale che deve essere sempre aerato direttamente e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste dalla normativa vigente;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a ml 2,70, per gli ambienti abitativi, e ml 2,40 per i vani accessori;
- c) nelle zone montane al di sopra dei ml. 1000 s.l.m., tenuto conto della tipologia edilizia locale è possibile una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a ml. 2,55;
- d) in particolari casi, da valutare caso per caso, è possibile realizzare i garage con altezza minima di ml. 2,00.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero ed ampliamento connesso del patrimonio edilizio esistente laddove è comunque necessario mantenere le altezze esistenti antecedenti l'intervento.

Articolo 67 - 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 d'abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di m. 2,00;
- b) altezza interna utile non inferiore a ml. 2,70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza può essere non inferiore a ml. 2,40;
nei locali con soffitto su piani orizzontali diversi, fermo restando che l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70, il soffitto più basso non deve avere altezza inferiore a ml. 2,40 e la porzione di locale avente altezza inferiore a ml. 2,70 non deve superare il 40% della superficie totale del locale;
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale ovvero ad 1/10 per i locali di fabbricati preesistenti nei centri storici e nelle zone agricole.

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, fatta salva l'altezza dei locali di fabbricati preesistenti nei centri storici e nelle zone agricole.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Articolo 68 - SOTTOTETTI O MANSARDE

Vedi L. R. n. 12/1998.

Articolo 69 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo 67, devono essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per ml. 1.00, per il convogliamento dei fumi e vapori di cottura.

Devono inoltre essere dotate di un'apertura di superficie adeguatamente calcolata, per l'afflusso di aria compensativa e per la presenza di impianti a fiamma libera.

Qualora negli edifici esistenti non esista la pratica possibilità di scaricare i vapori di cottura all'esterno, è consentito l'impiego di cappa aspirante - filtrante e di un elettro - ventilatore applicato sulla parete esterna.

L'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, si riserva la facoltà di verificare mediante un controllo sul posto, le caratteristiche dell'edificato.

Articolo 70 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., bidè, 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 1,00;
- c) non essere collegato direttamente con vani abitabili.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00 (2,40 nella zona doccia).

È consentita la comunicazione diretta fra la camera da letto ed il locale per i servizi igienici ad essa asservito.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati.

È consentita l'aerazione indiretta di un locale non principale di servizio igienico solo se, l'aerazione è eseguita mediante condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per ml. 1,00, della sezione minima di dmq. 2,00.

Deve essere presente un idoneo sistema di ventilazione forzata temporizzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi, deve esistere una seconda condotta, collegata con l'esterno, che assicuri l'aerazione compensativa ed in ciascuno di detti ambienti non devono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Articolo 71 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale comuni dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza netta non inferiore a ml. 1,20 con pedata di almeno cm. 30, 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 o a soffitto, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale, prima di ogni rampa di scale dovrà essere realizzato un pianerottolo almeno di cm. 150; inoltre:

- a) non possono essere utilizzati i gradini a piè d'oca nei pianerottoli delle scale principali e comuni;
- b) per tutte le scale è indispensabile la realizzazione di un corrimano continuo nello sviluppo della rampa almeno su di un lato;
- c) le scale a "chiocciola" devono essere destinate esclusivamente ad usi secondari.

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

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

In tutti i fabbricati con più di tre piani fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze necessarie per l'abbattimento del rumore.

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. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; e risultare non scalabili, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10,00 di diametro.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni a servizio di fabbricati unifamiliari, anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:

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

Le scale diverse da quelle comuni dovranno avere rampe di larghezza netta non inferiore a cm. 80 e pedata di almeno cm. 25. Prima di ogni rampa di scale, fatta salva le maggiori dimensioni previste dalle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dovrà essere realizzato un pianerottolo profondo almeno cm.100.

Sono tollerati nelle scale non comuni, gradini a piè d'oca a condizione che la loro pedata nella parte più stretta sia almeno di cm. 10.

Articolo 72 - CORRIDOI, DISIMPEGNI E RIPOSTIGLI

I corridoi e i disimpegni ed i ripostigli 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. I ripostigli ciechi devono essere aerati in modo indiretto.

Articolo 73 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati non abitabili devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 54.

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

Articolo 74 - CENTRALI TERMICHE

I locali adibiti a centrale termica o la posizione della caldaia, sia di riscaldamento che per la produzione di acque sanitarie, devono essere indicati in modo inequivocabile sui progetti. Le centrali termiche devono essere calcolate a norma delle disposizioni vigenti a seconda del tipo di combustibile usato e della potenzialità impiegata.

E' vietata la posa di caldaie anche se di tipo stagno nelle camere da letto e nei garage.

Articolo 75 - GARAGE

I garage dovranno rispettare la normativa di cui al Decreto del Ministero dell'Interno del 01.02.86 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 76 - EDIFICI E LOCALI D'USO COLLETTIVO.

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) 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 con relativa compensazione mediante canalizzazione separata.

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

Articolo 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'accessibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere nel rispetto della normativa specifica in materia.

Articolo 78 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, 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 in ogni caso nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Articolo 79 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli, si fa riferimento alla normativa specifica.

PARTE QUARTA

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 80 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le norme prestazionali previste per i singoli interventi ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo di dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Per ogni edificio deve essere previsto il collaudo delle opere in cemento armato secondo la L. 1086/71 e successive modificazioni e integrazioni.

Su tutto il territorio comunale devono essere osservate le norme dettate dal D.M. 11.3.88 e successive modifiche ed integrazioni, concernente la necessità di indagine geologica e geotecnica.

Articolo 81 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Articolo 82 - 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 Sindaco, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Articolo 83 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti, dovrà essere eseguito da tecnico abilitato ed iscritto nelle liste del Ministero dell'Interno in base alla legge 818/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 84 - 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 85 - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Certificato di prevenzione incendi

E' richiesto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutte le attività elencate nel Decreto del Ministero dell'Interno del 16/2/82 (G.U. n. 98 del 9/4/82) e successive modificazioni ed integrazioni.

Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco

Le aziende e le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono elencate dal Decreto del Ministero dell'Interno del 16/2/82 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli Enti e i Privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio o il rinnovo del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate dalla legge n. 966 del 26/7/65 e successive modificazioni ed integrazioni.

Particolari Norme di Legge o di buona tecnica

1) Edifici ad uso civile

Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 16/5/87 n. 246 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali prescrizioni valgono anche per edifici con altezza inferiore a ml. 12,00.

2) Edifici industriali, artigianali e commerciali

Strutture: le strutture portanti degli edifici dovranno avere una durata della resistenza al fuoco come quella risultante dal calcolo previsto dalla Circolare n. 91 del 14/9/61 e successive modificazioni ed integrazioni.

Compartimentazione: in relazione al rischio d'incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro.

Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di un'eventuale combustione secondo quanto previsto dalle norme UNI 9494.

Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza, dirette verso l'esterno, in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi aperti sia in ogni caso uguale o inferiore a quelle previste dal D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui al Decreto del Ministero dell'Interno del 9/4/94 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività turistico alberghiere" e successive modificazioni ed integrazioni.

4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al Decreto del Ministero dell'Interno del 1/12/86 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" e successive modificazioni ed integrazioni.

5) Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati dalla legge n° 10 del 9/1/91 e successive modificazioni ed integrazioni, e come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi e solidi, Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/7/71 e successive modificazioni ed integrazioni;

- impianti alimentati da combustibili gassosi, Decreto del Ministero dell'Interno del 12/4/96 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi" e successive modificazioni ed integrazioni.

6) Impianti elettrici

Gli impianti elettrici generali dovranno essere progettati, installati e mantenuti efficienti in conformità alla normativa tecnica specifica ed alle leggi in vigore, applicate nel modo più consono ad ogni singolo caso.

Le leggi ed i decreti attuali fondamentali sono:

- DPR 547/1955 in materia di sicurezza e prevenzione,

- legge 186/1968 in materia tecnica,

- legge 46/90 in materia di rispetto della norma,

- L.R. n° 22 del 27/06/97 in materia di inquinamento luminoso,

nonché tutte le leggi e decreti di modifica ed integrazione.

Le norme tecniche sono edite dal CEI Comitato Elettrotecnico Italiano con particolare riferimento alle norme:

- CEI 64/8 = 1-7 Impianti elettrici generali,

- CEI 64/7 = illuminazione pubblica,
- CEI 64/2 = impianti in luoghi pericolosi,
- CEI 11/8 = impianti di terra,
- CEI 11/4 = linee elettriche aeree esterne,
- CEI/EN 50086-2-4 = tubazioni elettriche interrate,
- L.R. n° 22 del 27/06/97 inquinamento luminoso

nonché a tutte le norme tecniche da applicare per specifiche situazioni od attività e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutte le costruzioni soggette, la documentazione per ottenere la concessione edilizia è quella prevista dalla legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

7) Impianti per l'impiego del gas combustibile

La legge n° 1083 del 06.12.1971 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas con potenza termica inferiore a 34,88 Kw (30.000 K Cal/h) le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Per potenze superiori a 34,88 Kw (30.000 K Cal/h) si applica quanto stabilito dal Decreto del Ministero dell'Interno del 12.04.96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 86- PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio. L'accesso al passo carraio deve essere garantito da un'apertura non inferiore a ml 3,50, altezza minima di ml. 4,00 e con un raggio di curvatura d'accesso maggiore od uguale a ml 13,00.

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

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

I condotti di fumo devono essere costituiti con canne da 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 ml. 0,20 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 87 - USO DI GAS IN CONTENITORI

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

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

E' vietato collocare o depositare le bombole sia piene che vuote in locali posti in luoghi con pavimenti a quota inferiore al piano esterno.

E' vietato usare il gas in bombole (GPL) in locali con il pavimento a quota inferiore al piano esterno.

E' obbligatorio l'uso di un serbatoio interrato, salvo i casi in cui è dimostrata la non convenienza economica di tale soluzione.

Articolo 88 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici e gli impianti assoggettati per legge è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco mediante rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 89 - SFERA D'APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, attività produttive e direzionali in relazione alla Legge n° 10 del 9/1/91, al DPR n° 412 del 14/10/93 e D.M. del 13/12/93 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 90 - POTENZIALITÀ TERMICA INSTALLATA

È quella risultante dalla relazione tecnica di cui alla Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 91 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà rispettare quanto previsto dalla legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni e dovrà essere depositata, prima dell'inizio dei lavori, la relazione tecnica in base all'art. 28 della legge di cui sopra.

Articolo 92 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 67 – 70 – 71 dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico. I serramenti esterni dovranno essere scelti in base alle norme UNI 7979.

Tutti i vetri dovranno essere del tipo di sicurezza mentre quelli posti a protezione di cadute nel vuoto per altezze superiori al metro dovranno essere del tipo antisfondamento.

Articolo 93 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

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

Articolo 94 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

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

Articolo 95 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Gli impianti dovranno essere dotati d'apparecchiature, come previsto dalla legge 10/91 e dal DPR 412 del 14/10/93 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO IV°

NORME TECNOLOGICHE

Articolo 96 - NORME GENERALI

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

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

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

I detti requisiti sono:

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

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

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

Sono in ogni caso vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

Articolo 97 - TERMINOLOGIA

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

- locale: spazio di volume determinato, 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 è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova.
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotta 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 e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Articolo 98- REQUISITI TERMICI E IGROMETRICI

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

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

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costruttivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non siano 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 d'acque permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi deve essere conforme alla direttiva del DPR 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

1. 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività industriali;
2. se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone la velocità dell'aria deve essere conforme al DGR del 27/5/97 n° 1887 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Articolo 99 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'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 d'illuminazione diurna naturale e indiretta oppure d'illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati a 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 diversi dal principale; le cabine di cottura, -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 d'utilizzazione e la "visione lontana".

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

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

Articolo 100 - 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 minori valori consentiti dalla tecnologia attuale.

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

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

- parti opache

40 dB

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

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

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

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

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

Articolo 101 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, in ogni locale, non siano 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 dei locali devono essere verificati in base alle quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

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

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

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

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

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

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti d'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 valori minimi del coefficiente di ricambio dell'espulsione meccanica saranno:

- servizi igienici:

a) espulsione continua	5 €
b) espulsione discontinua	12

- cabine di cottura:

a) espulsione continua	8
b) espulsione discontinua	14

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

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/mc h.

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

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

I locali degli alloggi, che devono essere aerati direttamente, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale.

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

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

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

Articolo 102 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

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

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

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti d'utilizzazione e i punti d'utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e d'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 dagli articoli precedenti.

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 e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami.
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici fino a tre piani fuori terra. Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero di fermate;
- protezione dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini;

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

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori urbani o disperse in loco in modo adeguato.

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

- distribuzione dell'acqua calda, 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 103 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie d'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 e 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. 102, 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 104 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente 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 tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I locali, che per destinazione possono essere ciechi, devono essere dotati di adeguata ventilazione anche a mezzo di tubazione direttamente collegata con l'esterno.

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 ml. 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza 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 artificiale d'emergenza dei locali deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e, in genere, 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 genere, 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 ml.0,80, alto ml. 2,50.

Le coperture degli edifici prospettanti su spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi atti ad impedire la caduta di rilevanti masse nevose o di ghiaccio.

Articolo 105 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHENZA

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

La permeabilità all'aria dei giunti apribili e fissi dei serramenti perimetrali, deve essere conforme alle norme UNI 7979.

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

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

Articolo 106 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ

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

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

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

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

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

Articolo 107 - REQUISITI ECOLOGICI

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

Tutti gli impianti di riscaldamento dovranno essere dotati di sistemi di regolazione come previsto dalla Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 108 - 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 danni a persone e a cose, ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere d'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 d'altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura, segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e in ogni caso durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i tempi per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Le baracche di cantiere devono essere poste dai confini e dalle strade ad una distanza pari almeno all'altezza del colmo più alto.

Sono fatti salvi diversi accordi con i terzi e le esigenze di visibilità stradale.

Articolo 109 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Per gli scavi e le demolizioni devono essere seguite le indicazioni del D.lgs 14.08.1996 n° 494 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si devono in ogni caso osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio. In caso di demolizione deve essere protetto lo spazio circostante, con la posa di adeguata rete antipolvere e lo scarico dall'alto del materiale deve avvenire mediante impianti di sollevamento o canalizzazioni.

Articolo 110 - 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 e comunque devono essere seguite le indicazioni del D.lgs 14.08.1996 n° 494. e successive modificazioni ed integrazioni.

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

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

TITOLO I°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 111 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio oggetto di strumento urbanistico attuativo; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

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

Articolo 112 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 111.

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

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

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al precedente art. 11.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria di cui all'art. 11 purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione di vincolo di cui ai precedenti commi.

Articolo 113 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale, al lordo di eventuali arretramenti della recinzione chiesti dalla Amministrazione Comunale come previsto dall'art. 39;
- b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte. Nel caso di aggetti con sbalzo superiore a ml. 1,50 si conteggia solo la parte eccedente.
- c) l'altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno lungo il perimetro dell'edificio e l'imposta media del solaio di copertura calcolata lungo il muro perimetrale corrispondente alla linea di gronda più alta. Si mantiene come riferimento la quota media di terreno allo stato naturale, prima dell'inizio dei lavori, in tutti i casi, tranne quando si realizzi, alla base dei muri perimetrali, un'abbassamento del terreno di larghezza in pianta, superiore a ml. 1,50. Analogamente non si tiene conto della rampa di accesso ai garage. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile sia costituito dal solaio di copertura, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
Qualora l'edificio sia formato da più corpi di fabbrica, l'altezza per ognuno di essi verrà valutata con il meccanismo sopra illustrato.
- d) volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno. Sono esclusi i soli volumi tecnici aggettanti dal corpo di fabbrica ed il vano ascensore.
- e) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili o agibili; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
- f) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti (strade, piazze, fossi e scarpate relative), viene valutata radialmente secondo il massimo involuppo. La distanza minima per le parti interrato dei fabbricati è di norma quella relativa alla parte fuori terra.
- g) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà, viene valutata radialmente secondo il massimo involuppo. La distanza minima dai confini per le costruzioni interrato è di ml. 1,50.
- h) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo, viene valutata radialmente secondo il massimo involuppo. Le normative riguardanti il distacco tra fabbricati non si applicano alle costruzioni interrato.
- i) destinazione d'uso: è la destinazione assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, ai singoli vani in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.
- l) i sottotetti non praticabili

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI D'ATTUAZIONE

Articolo 114 - MEZZI D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è attuato mediante:

- a) i Piani Particolareggiati (P.P.);
- b) i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione d'ufficio);
- c) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di sensi della Legge n° 167 del 18.04.1962 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della Legge n° 865 del 22.10.1971 e successive modificazioni ed integrazioni.
- e) i Piani di Recupero, previsti dall'art.28 della Legge n° 457 del 05.08.1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f) il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto);
- g) i Piani di Settore (arredo urbano, verde, segnaletica e cartellonistica, ecc.);
- h) la Dichiarazione di Inizio Attività, secondo quanto disposto dall'art. 2 della Legge 23.12.1996 n° 662 e dall'art. 11 della Legge 23.05.1997 n° 135 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno delle singole zone omogenee con esclusione della zona A del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà con deliberazione consigliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico.

Alle aree espropriate ai sensi dell'art.13 c. 6 della legge n° 10 del 1977 citata, vanno attribuite le destinazioni previste dalla legge regionale n° 61 in data 27.06.1985, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono disciplinati dalla Legge Regionale n. 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 115 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 116.

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

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

Articolo 116 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime d'intervento.

I piani di recupero sono approvanti con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia ai sensi dell'art.58 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al secondo comma del precedente art.-115, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal terzo e quarto comma del precedente art.-115.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lettera a) della legge 457 del 05.08.1978, anche avvalendosi delle Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- b) b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime d'intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

Articolo 117- APERTURA D'ACCESSI E STRADE PRIVATE

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

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

Il Sindaco può disporre che dette opere siano distinte dagli spazi pubblici.

Il primo tratto di ml. 5 di strada privata a partire dall'accesso alla strada pubblica dovrà avere una pendenza non superiore al 2% , ed essere munito di opportuni sistemi di smaltimento delle acque piovane.

Articolo 118 - L'INTERVENTO DIRETTO

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

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla Legge n° 1089 del 01.06.1939.

Articolo 119 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il Piano Regolatore Generale prevede l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (verde parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento può essere collocata ai sensi dell'art.11 della L.R. n° 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicate dal Piano Regolatore Generale, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 120 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore purché i lavori non siano iniziati e terminati entro il termine di validità del piano stesso. Comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 20 e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

Articolo 121 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data d'adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Tali misure per quanto attiene al Regolamento Edilizio si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche d'Attuazione.

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 122 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente entra in vigore il giorno successivo ai 15 gg. dalla pubblicazione sul B.U.R.

Articolo 123 - NORME ABROGATE

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

Articolo 124 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

All'entrata in vigore del presente Regolamento, la Commissione Edilizia resta in carica fino alla decadenza del Consiglio Comunale che ha designato i membri elettivi purché non superino i quattro anni di durata del mandato.

I membri elettivi sono rieleggibili.

Articolo 125 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico secondo i disposti di cui alla L.R. n° 61 del 27.06.1985, art.80 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n° 1908 del 1938 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco ha anche i poteri di deroga definiti dalla Legge n°13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 126 - 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 breve.

Articolo 127 - PALI ED ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONI

Fino all'emanazione della normativa specifica la realizzazione di pali ed antenne per telecomunicazioni, sia da parte di privati che da parte di enti pubblici, è soggetta a concessione che deve essere preceduta da una valutazione di impatto ambientale e dei rischi sanitari.

L'impatto ambientale di tali opere, non deve essere superiore a quello della residenza ed esse non devono interferire con le apparecchiature elettriche ed elettroniche già presenti sul territorio.

Tali opere non possono essere realizzate comunque a distanza inferiore a ml. 50,00 dalle abitazioni esistenti o dai limiti delle aree edificabili previste dal PRG.

Articolo 128 - COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE.

Ubicazione, dimensionamento conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche pubbliche e private a servizio delle industrie, torri piezometriche, centrali di trasformazione, 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, non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima le stesse non costituiscono motivo di distacco da costruendi edifici su lotti anche limitrofi.