

INDICE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art.	1	- Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	pag.	1
Art.	2	- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag.	2
Art.	3	- Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	6

TITOLO 2 AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art.	4	- Opere soggette a concessione	pag.	7
Art.	5	- Opere soggette ad autorizzazione	pag.	8
Art.	6	- Opere non soggette a concessione od autorizzazione	pag.	8
Art.	7	- Opere da eseguire dal Comune	pag.	9
Art.	8	- Opere da eseguire dallo Statopag.9		
Art.	9	- Domande di autorizzazione di concessione e di giudizio preliminare	pag.	9
Art.	10	- Norme per la presentazione dei progetti	pag.	11
Art.	11	- Concessione ed autorizzazione a costruire	pag.	14
Art.	12	- Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	pag.	15
Art.	13	- Onerosità della concessione	pag.	15
Art.	14	- Oneri di urbanizzazione	pag.	16
Art.	15	- Costo di costruzione	pag.	16
Art.	16	- Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	pag.	16
Art.	17	- Concessione gratuita	pag.	17
Art.	18	- Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	pag.	17
Art.	19	- Edilizia convenzionata	pag.	18
Art.	20	- Concessione a lottizzare	pag.	18
Art.	21	- Evidenza della concessione e del progetto	pag.	20
Art.	22	- Validità della concessione	pag.	20

II

TITOLO 3 COMMISSIONE EDILIZIA

Art.	23	- Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag.21
Art.	24	- Composizione della Commissione Edilizia	pag.21
Art.	25	- Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.22

TITOLO 4 ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.	26	- Punti di linea e di livello	pag.23
Art.	27	- Inizio e termine dei lavori	pag.23
Art.	28	- Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico	pag.24
Art.	29	- Vigilanza sulle costruzioni	pag.24
Art.	30	- Annullamento della concessione	pag.24
Art.	31	- Riscossione delle somme	pag.25
Art.	32	- Provvedimenti per opere eseguite senza concessione od in difformità	pag.25

TITOLO 5 USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art.	33	- Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità	pag.26
Art.	34	- Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	pag.26

PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1 CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art.	35	- Cortili e lastrici solari	pag.27
Art.	36	- Chiostrine	pag.27
Art.	37	- Costruzioni accessorie	pag.28
Art.	38	- Prescrizioni edilizie particolari	pag.28

III

TITOLO 2 ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art.	39	- Decoro degli edifici	pag.29
Art.	40	- Decoro degli spazi	pag.29
Art.	41	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.30
Art.	42	- Illuminazione dei sotterranei	pag.30

3

Art.	43	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.30
Art.	44	- Recinzione delle aree private	pag.31
Art.	45	- Alberature	pag.31
Art.	46	- Coperture	pag.31
Art.	47	- Scale esterne	pag.31
Art.	48	- Marciapiedi	pag.32
Art.	49	- Portici	pag.32
Art.	50	- Tipologia edilizia particolare	pag.32

TITOLO 3 PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.	51	- Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	pag.33
Art.	52	- Beni ambientali	pag.33
Art.	53	- Interventi per la protezione della natura	pag.34
Art.	54	- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.34
Art.	55	- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.35
Art.	56	- Numeri civici	pag.35

PARTE TERZA NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1 PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art.	56 Bis	- Norme generali sull'ubicazione ed orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali	pag.36
Art.	57	- Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.37
Art.	58	- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.37
Art.	59	- Protezione dall'umidità	pag.38
Art.	60	- Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.38
Art.	61	- Isolamento acustico	pag.39
Art.	62	- Fumi, polveri ed esalazioni	pag.39

IV

TITOLO 2 FOGNATURE

Art.	63	- Fognature private	pag.40
Art.	64	- Condotti e bacini a cielo aperto	pag.40
Art.	65	- Condotti chiusi	pag.40

Art.	66	- Depurazione degli scarichi	pag.40
Art.	67	- Allacciamenti	pag.41
Art.	68	- Stralciato	pag.41
Art.	69	- Prescrizioni particolari	pag.41
Art.	70	- Immondizie	pag.41

TITOLO 3 REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art.	71	- Parametri abitativi	pag.42
Art.	72	- Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.42
Art.	73	- Locali abitabili	pag.43
Art.	74	- Sottotetti e mansarde	pag.43
Art.	75	- Cucine	pag.44
Art.	76	- Locali per i servizi igienici	pag.44
Art.	77	- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.45
Art.	78	- Corridoi e disimpegni	pag.45
Art.	79	- Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag.46

TITOLO 4 COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.	80	- Edifici e locali di uso collettivo	pag.47
Art.	81	- Barriere architettoniche	pag.47
Art.	82	- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse	pag.47
Art.	83	- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.48
Art.	84	- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.48

V

PARTE QUARTA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1 NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.	85	- Stabilità e sicurezza delle costruzioni	pag.50
Art.	86	- Manutenzione e restauri	pag.50
Art.	87	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.50

TITOLO 2 PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art.	88	- Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.51
Art.	89	- Impiego di strutture lignee	pag.51
Art.	90	- Prevenzione dai pericoli d'incendio	pag.51
Art.	91	- Particolari prevenzioni cautelative	pag.54
Art.	92	- Uso di gas in contenitori	pag.54
Art.	93	- Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag.55

TITOLO 3 RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Art.	94	- Sfera di applicazione	pag.56
Art.	95	- Potenzialità termica installata	pag.56
Art.	96	- Progetto dell'impianti	pag.57
Art.	97	- Aperture vetrate	pag.57
Art.	98	- Composizione degli edifici	pag.57
Art.	99	- Inerzia termica delle pareti	pag.57
Art.	100	- Regolazione automatica della temperatura	pag.58

TITOLO 4 NORME TECNOLOGICHE

Art.	101	- Norme generali	pag.59
Art.	102	- Terminologia	pag.59
Art.	103	- Requisiti termici ed igrotermici	pag.60
Art.	104	- Requisiti illuminotecnici	pag.61
Art.	105	- Requisiti acustici	pag.61
Art.	106	- Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.62

VI

Art.	107	- Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.64
Art.	108	- Requisiti relativi alla fruibilità	pag.65
Art.	109	- Requisiti relativi alla sicurezza	pag.65
Art.	110	- Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.66
Art.	111	- Requisiti relativi alla durabilità	pag.66
Art.	112	- Requisiti ecologici	pag.67

TITOLO 5 CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.	113	- Opere provvisoriale	pag.68
Art.	114	- Scavi e demolizioni	pag.68
Art.	115	- Movimento ed accumulo dei materiali	pag.69

PARTE QUINTA DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

TITOLO 1 INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 116	- Indici di fabbricazione	pag.70
Art. 117	- Superficie fondiaria corrispondente	pag.70
Art. 118	- Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	pag.71
Art. 119	- Definizione di particolari elementi architettonici	pag.73

TITOLO 2 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 120	- Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag.74
Art. 121	- Mezzi di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag.74
Art. 122	- Contenuto dei Piani Attuativi	pag.74
Art. 123	- Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)	pag.75
Art. 124	- Il comparto edificatorio	pag.76
Art. 125	- Costituzione del Consorzio di Comparto	pag.77
Art. 126	- Procedimento successivo all'espropriazione	pag.78

VII

Art. 127	- Rilascio della Concessione edificatoria all'interno del Piano particolareggiato di esecuzione	pag.78
Art. 128	- Disposizioni finanziarie finali	pag.79
Art. 129	- Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.79
Art. 130	- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.80
Art. 131	- Piani di Recupero di iniziativa dei privati	pag.81
Art. 132	- Disposizioni particolari	pag.82
Art. 133	- Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero	pag.82
Art. 134	- Lottizzazioni	pag.82
Art. 135	- Norme per la redazione	pag.83
Art. 136	- Apertura di accessi e strade private	pag.84
Art. 137	- I distretti di lottizzazione	pag.85
Art. 138	- Piani di Lottizzazione d'ufficio	pag.85
Art. 139	- Il Piano per l'edilizia economica e popolare ed il Piano per insediamenti produttivi	pag.85
Art. 140	- L'intervento edilizio diretto (I.E.D.)	pag.85
Art. 141	- Programma Pluriennale di Attuazione ed	

	Edificabilità	pag.85
Art. 142	- Costruzioni in aderenza	pag.87
Art. 143	- Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici	pag.87

PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 144	- Autorizzazioni a lottizzare licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento	pag.88
Art. 145	- Misure di salvaguardia	pag.88

TITOLO 2 DISPOSIZIONI FINALI

Art. 146	- Entrata in vigore del presente Regolamento	pag.89
Art. 147	- Norme abrogate	pag.89
Art. 148	- Decadenza della Commissione Edilizia	pag.89
Art. 149	- Poteri di deroga	pag.90
Art. 150	- Sanzioni	pag.90

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

**TITOLO 1°
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

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

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

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

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

Fanno parte integrante del presente Regolamento le tabelle e le tavole dell'annesso Piano Regolatore Generale.

**ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI
REGOLAMENTO**

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

- 1) URBANISTICA
 - legge 17/08/1942 n. 1150
 - legge 06/08/1967 n. 765
 - legge 29/09/1964 n. 847
 - legge 01/06/1971 n. 291
 - legge 22/10/1971 n. 865
 - legge 28/07/1967 n. 641
 - legge 22/12/1969 n. 952
 - legge 12/12/1971 n. 1133
 - legge 23/01/1974 n. 15
 - legge 05/08/1975 n. 412
 - R.D.L. 08/11/1938 n. 1908
 - legge 02/06/1939 n. 739
 - legge 21/12/1955 n. 1357
 - legge 03/11/1952 n. 1902
 - legge 30/07/1959 n. 615
 - legge 05/07/1966 n. 517
 - legge 22/07/1975 n. 382
 - D.P.R. 24/07/1977 n. 616
 - D.M. LL.PP. 01/04/1968 n. 1404
 - D.M. LL.PP. 02/04/1968 n. 1444
 - D.M. Sanità 05/07/1975
 - legge 18/04/1962 n. 167
 - legge 27/06/1974 n. 247
 - legge 27/05/1975 n. 166
 - legge 05/08/1978 n. 457
 - L.R. 21/01/1972 n. 7
 - L.R. 01/09/1972 n. 12
 - L.R. 10/12/1973 n. 27
 - L.R. 13/01/1976 n. 3
 - L.R. 28/01/1978 n. 12
 - L.R. 27/01/1978 n. 7
 - L.R. 28/06/1974 n. 35
 - L.R. 13/09/1978 n. 57
 - L.R. 13/09/1978 n. 58
 - L.R. 30/11/1978 n. 68
 - L.R. 22/12/1978 n. 69
 - L.R. 29/12/1978 n. 73
 - L.R. 07/12/1979 n. 95
 - L.R. 02/05/1980 n. 40
 - L.R. 27/11/1980 n. 91
 - Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 2) REGIME DEI SUOLI
 - legge 28/01/1977 n. 10
 - legge 05/08/1978 n. 457
 - L.R. 27/10/1977 n. 61
 - L.R. 24/11/1978 n. 62
 - Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
 - legge 29/06/1939 n. 1497

- R.D. 03/06/1940 n. 1357
 D.P.R. 03/12/1975 n. 805
 L.R. 04/08/1978 n. 41
 L.R. 30/11/1978 n. 68
 L.R. 31/05/1980 n. 72
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
 legge 01/06/1939 n. 1089
 legge 21/12/1961 n. 1552
 legge 14/03/1968 n. 292
 L.R. 31/05/1980 n. 80
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
 R.D. 22/11/1937 n. 2105
 legge 25/11/1962 n. 1684
 legge 05/11/1964 n. 1224
 legge 02/02/1974 n. 64
 D.M. 03/03/1975 G.U. 93 del 09/04/1975
 D.M. 19/06/1984
 L.R. 16/08/1984 n. 42
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
 legge 26/05/1965 n. 595
 D.M. 30/05/1972 G.U. 190 del 22/07/1972
 Allegati n. 42 U.N.I. C.N.R.
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 7) CEMENTI ARMATI
 legge 05/11/1971 n. 1086
 D.M. 16/06/1976 (suppl. Ord. G.U. 214 del 14/08/1976)
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
 legge 04/03/1958 n. 179
 legge 11/11/1971 n. 1046
 legge 09/02/1963 n. 152
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO
 R.D. 30/12/1923 n. 3267
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 10) CAVE E MINIERE
 R.D. 29/07/1927 n. 1443
 L.R. 17/04/1975 n. 36
 L.R. 22/01/1980 n. 5
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI ED ELETTRODOTTI
 R.D. 11/12/1933 n. 1775
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI
 ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
 D.M. 18/12/1975 G.U. Suppl. Ord. 29 del 02/02/1976
 Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi

- 13) IGIENE, SANITA' POLIZIA MORTUARIA
T.U.L.S. 27/07/1934 n. 1265
D.P.R. 21/10/1975 n. 803 G.U. 22 del 26/01/1976
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI
D.L. 31/08/1945 n. 600
legge 29/05/1963 n. 1497
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE
R.D. 08/12/1933 n. 1740
DISPOSIZIONI PER LA CINEMATOGRAFIA
29/12/1949 N. 958
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 16) INQUINAMENTI
legge 13/07/1966 n. 615
D.P.R. 27/10/1967 n. 1288
D.P.R. 22/12/1970 n. 1391
legge 03/06/1971 n. 437
legge 10/05/1976 n. 319
DEL. INTERMINISTERIALE 04/02/1977
ANTINFORTUNISTICA NEGLI IMPIANTI ELETTRICI
D.P.R. 27/04/1955 n. 547
D.P.R. 19/03/1956 n. 302
D.P.R. 15/04/1971 n. 322
norme CEI 11 - 11
11 - 8
S. 423
legge 01/03/1968 n. 186
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 17) PREVENZIONE INCENDI
legge 13/05/1964 n. 469
D.P.R. 26/05/1959 n. 689
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 18) FINANZA LOCALE
R.D. 14/09/1931 n. 1175
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
R.D. 12/02/1911 n. 297
R.D. 04/02/1915 n. 148
R.D. 03/03/1934 n. 383
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 20) I.N.V.I.M.
D.P.R. 26/10/1972 n. 643
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 21) IMPOSTA DI BOLLO
D.P.R. 26/10/1972 n. 634
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 22) ATENTICAZIONE DI COPIE
legge 04/01/1968 n. 15
legge 11/05/1971 n. 390

- Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 23) EQUO CANONE
legge 27/07/1978 n. 392
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 24) RISPARMIO ENERGETICO
legge 30/04/1976 n. 373
D.P.R. 28/06/1977 n. 1052
D.P. Reg. 25/10/1978 n. 1258
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 25) VINCOLI MILITARI
legge 01/06/1931 n. 886
legge 24/03/1932 n. 355
legge 20/10/1932 n. 1849
R.D. 04/05/1936 n. 1388
legge 17/10/1957 n. 983
D.P.R. 15/06/1959 n. 393
legge 08/03/1968 n. 180
legge 24/12/1976 n. 898
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi
- 26) CAMPEGGI
legge 21/03/1958 n. 326
D.P.R. 20/06/1961 n. 869
Successive modificazioni, integrazioni o nuove Leggi

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

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

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

Per richiamare i singoli pregeessionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigente o dal progetto approvato (vedi art. 6 legge 28/02/1985 n. 47).

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ARTICOLO 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di impianti con opere a ciò preordinate;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- e) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.
- f) collocamenti, modificazioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi d'alto fusto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- i) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- j) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- m) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto o);
- n) costruzione di locali nel sottosuolo;
- o) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc...);
- p) Stralciato;
- aa) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio (locali, boxer, tettoie, ecc...);
- ab) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, 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.

ARTICOLO 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobiliè soggetta al rilascio di:

- 1) Un'autorizzazione gratuita per:
 - a) le opere, costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per gli edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo di quelle dell'edificio principale;

- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
 - d) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b e c dell'art. 31 della Legge 5/08/1978 n. 457.
- 2) "Un'autorizzazione onerosa, quando, senza opere a ciò preordinate, vi sia un mutamento di destinazione d'uso degli immobili che, oltre ad essere compatibile con le caratteristiche della zona o comunque espressamente consentito dagli strumenti urbanistici, comporta la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra le precedenti e la nuova destinazione.
- 3) Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni.

ARTICOLO 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni.
I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) mostre campionarie provvisorie all'aperto
- f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;

ARTICOLO 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione edilizia e del Responsabile Settore Igiene Pubblica.

La delibera di Consiglio Comunale di approvazione del progetto sostituisce la concessione.

ARTICOLO 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che le opere destinate alla difesa militare, é fatto dallo Stato, d'intesa con la regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, é fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24 dicembre 1976, n. 898 per le servitù militari.

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

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate ai precedenti artt. 5 e 6, 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 termine 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.

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

La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di concessione relative alle opere di cui ai punti ad) e dell'art. 4, ritenendosi sufficiente una relazione descrittiva dei lavori.

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo articolo 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 subentranti.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Sindaco provvede sentiti la Commissione Edilizia e Responsabile Settore Igiene Pubblica.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti, Regione, (legge 1497/1939), Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, ISPESL, Responsabile del Settore Veterinario e Responsabile della Sezione Impiantistica - Antinfortunistica del P.M.P., Ispettorato Forestale, E.N.E.L., Consorzio per la Valorizzazione dei Colli Euganei, ecc..., e ne dà comunicazione al Richiedente; si richiama in particolare il disposto della legge 02/02/1974 n. 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 51.

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

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

ARTICOLO 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

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

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuati i punti g), h), n), ae), l'indicazione della destinazione dell'annesso o del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché la servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'articolo 4, i progetti devono inoltre contenere; salvo diversa indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in riferimento all'importanza dell'opera:

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta su carta semplice firmata dal Progettista.
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.
- d) tutte le piante e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc..., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, 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;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100; con zona d'ombra verticale;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- j) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 17, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'U.T.E. entro sei mesi dalla presentazione del progetto. Oppure atto sostitutivo di notorietà;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 17;
- o) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, su richiesta;
- p) estratto del P.R.G. su carta lucida scala 1:2000;
- p1)- indicazione

- delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo.
 - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;
 - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc...);
 - della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal/mc.)ove per volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);
- q) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittimi e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- r) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- s) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;
- t) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari;
- u) eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21/12/1955);
- v) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza dei Finanza, Consorzi di Bonifica e di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione ; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).Qualora si versi nelle ipotesi di cui precedenti art. 5, ultimo comma e art. 6, lettera b);
- b) relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

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

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

D - Per le demolizioni di edifici:

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

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

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

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

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

G - Per le lottizzazioni delle aree 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'U.T.E. 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 la indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle aberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni plani-volumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc...);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, della 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) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi;

H - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, 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 (qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto,

con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

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

I - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

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

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

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

N - Per le mostre ed i depositi previsti al punto z) dell'articolo 4:

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

O - Per gli impianti tecnici previsti al punto ad) dell'articolo 4:

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

P - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc..., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia. In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

ARTICOLO 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione e autorizzazione é data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli articoli 76 - 77 - 78 - 79 della L.R. 61/85, e successive modificazioni ed integrazioni, 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 e autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente, entro i termini di cui agli articoli 79 della L.R. 61/85.

La concessione e autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed é disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco. La concessione e autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

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

La concessione e autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini della applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione e autorizzazione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (III comma dell'art. 16 della legge 05/08/1978 n. 457) e del I° comma dell'art. 72 (I° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

ARTICOLO 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di l. 250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10/05/1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro climatiche indispensabili (luce, calore, ecc...).

ARTICOLO 13 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

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

ARTICOLO 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n. 61 in data 27/10/1977 e successive integrazioni.

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

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

Per le concessioni edilizie rilasciate fino al 20/08/1980, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono rateizzati in non più di 4 rate semestrali. In questo caso i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie.

ARTICOLO 15 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n. 61 in data 27/10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale. E' ammessa la rateizzazione in base alle vigenti norme.

ARTICOLO 16 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

ARTICOLO 17 - CONCESSIONE GRATUITA

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

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

- terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 09/05/1975 n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
 - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, la attuazione di strumenti urbanistici;
 - per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

ARTICOLO 18 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

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

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

ARTICOLO 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal

caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

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

ARTICOLO 20 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

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

- a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo;
- b) l'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio del nulla-osta da parte dell'Ente competente;
- c) la stipulazione della convenzione o dell'atto d'obbligo, la registrazione e la trascrizione della stessa. Si richiama in particolare il disposto della legge 02/02/1974 n. 64, che pone speciali prescrizioni per le zone sismiche.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare. In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

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

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo redatti secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 legge 1150/1942-
art. 4 legge 847/1964-

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 d'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

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

Per opere primarie

tutte le aree necessarie

Per opere secondarie

tutte le aree necessarie

C) STANDARS (art. 3/1444) per 18 mq./ab.

Primari

2,50 mq. aree per parcheggi

3,00 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato

Secondari

4,50 mq. aree per l'istruzione

2,00 mq. aree per attrezzature di interesse comune

6,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

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

**ARTICOLO 21 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL
PROGETTO**

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00 x 0,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

ARTICOLO 22 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttivo; ovvero quando si tratti di 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 concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOLO 3° COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 23 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'articolo 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente articolo 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al

precedente articolo 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

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

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

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

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

ARTICOLO 24 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è composta da membri di diritto e membri eletti dal Consiglio Comunale in numero di cinque.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato.

I restanti 5 membri eletti dal Consiglio Comunale vengono scelti fra tecnici o esperti della materia.

Ogni commissario esprime un voto ed in caso di parità il voto del presidente vale doppio. La commissione si esprime a maggioranza dei votanti.

E' in ogni caso garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, un funzionario all'uopo designato, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica 5 anni e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II° del titolo 3° del Reg. 12 febbraio 1911, n. 297 e nel T.U.L.C.P. 383/1934 in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

In caso di assenza per almeno tre volte consecutive di un componente; senza giustificazione, lo stesso decade automaticamente ed il Consiglio Comunale ne prende atto.

ARTICOLO 25 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi la 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 una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

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

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

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

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

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

TITOLO 4° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il Titolare della concessione di cui all'articolo 4, tranne i punti b), c), e), f), h), i), n) e ae), o della concessione di cui all'art. 20, 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 effettua 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 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione o autorizzazione, decorre dalla data di notificazione della riforma della concessione o autorizzazione stessa agli interessati. Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura allo scavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.

Negli altri casi previsti dall'articolo 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

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

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

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

ARTICOLO 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 29 - 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, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare.

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

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

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

ARTICOLO 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

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

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

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

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 32.

Qualora 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 Comune e deviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

ARTICOLO 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME.

I contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/04/1910 n. 639.

ARTICOLO 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Per le opere di cui al precedente articolo 4 eseguite senza concessione o in difformità dalla stessa, il Sindaco ordina alla sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo, la demolizione a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione (art. 92-93 L.R. 61/85).

Per le opere di cui ai precedenti artt. 5 e 6, eseguite senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori e con provvedimento successivo la demolizione a cura e spese del proprietario entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Sindaco emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune.

Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente é eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza di m. 5,00, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore (art. 92-93 L.R. 61/85).

TITOLO 5° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ARTICOLO 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, tranne i punti g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), z), aa), ad), ae), il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 73 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei lavori;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento o/e di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedano.

p), art. 10 del presc

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 Responsabile del Settore Igiene Pubblica o suo delegato e del Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, o del tecnico a ciò delegato, i quali controllano rispettivamente il primo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e la mancanza di cause di insalubrità, il secondo la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della legge 05/11/1971 n. 1086.

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

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 20.

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

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 80 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 82, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero. I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 33.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1° CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 35 - CORTILI E LASTRICI SOLARI.

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

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

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

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

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

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

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 36.

ARTICOLO 36 - **CHIOSTRINE**

La superficie 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 di diametro di ml. 3,00.

Sui cavedi possono prendere luce solo servizi igienici, scale e locali di disobbligo; gli eventuali bagni prospicienti dovranno essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata a tetto.

I cavedi devono comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato a mezzo corridoio a livello del pavimento che dovrà essere impermeabile, munito di scarico delle acque meteoriche.

ARTICOLO 37 - **COSTRUZIONI ACCESSORIE**

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

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

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

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità,

qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentono altrimenti la costruzione.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprasuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

ARTICOLO 38 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

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

Il posto auto può essere ricavato anche all'esterno dell'abitazione nei limiti di zona.

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

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc... sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria e recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

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

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ARTICOLO 39 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc...) e la rimozione

di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc...) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

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

ARTICOLO 40 - DECORO DEGLI SPAZI

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 41 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00. In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti. Gli sbalzi e gli

sporti non possono superare la larghezza di m. 1,20. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

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

Deve essere curata

ARTICOLO 42 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

ARTICOLO 43 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

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

ARTICOLO 44 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, concellate, muri, grigliati, ecc... e non superare l'altezza di m. 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m. 0,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante; del piano di campagna, 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. 3,00;

- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

ARTICOLO 45 - ALBERATURE

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

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

ARTICOLO 46 - COPERTURE

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

In considerazione dei pericoli da infortuni nelle opere di manutenzione delle coperture, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi straordinari di manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza.

ARTICOLO 47 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

ARTICOLO 48 - MARCIAPIEDI

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

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

ARTICOLO 49 - PORTICI

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

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

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

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

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

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

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravante 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. 2,80.

ARTICOLO 50 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

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

TITOLO 3° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

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

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Regioni) 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, ancorchè non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate.

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

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

ARTICOLO 52 - BENI AMBIENTALI

Punto 1. "Sono subdelegate alle Province le funzioni amministrative per la protezione delle bellezze naturali di cui all'art. 82 del D.P.R. 24/07/1977 n. 616. La subdelega riguarda le funzioni amministrative concernenti:

- a) la concessione delle autorizzazioni o nulla osta per le loro modificazioni;
- b) apertura di strade e cave;
- c) posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
- e) l'autorizzazione prevista dalla legge 29 novembre 1971, n. 1097, per la tutela dei Colli Euganei.

Sono escluse dalla subdelega le funzioni amministrative concernenti l'individuazione delle bellezze naturali di cui alla lett. a) dell'art. 82 del D.P.R. luglio 1977, n. 616".

Prescrizioni igienico - costruttive:

si richiama in generale l'osservanza a quanto stabilito dalla seguente normativa:

Istruzioni Ministeriali del 20.6.86

D.M. Sanità 5.7.75

D.P.R. 303/56

D.M. Sanità 18.5.76

D.P.R. 1391 del 22.12.70

Legge 457 del 5.8.78

D.P.R. 27.4.55 n. 547.

Punto 2-3-4-5-6: Stralciato.

Punto 7. "Gli uffici per i beni ambientali, istituiti dalla L.R. 04 agosto 1978 n. 41, presso gli uffici del Genio Civile regionale di ciascuna provincia, sono trasferiti alle rispettive Amministrazioni provinciali.

Il trasferimento ha effetto, per ciascun ufficio dalla data di trasmissione degli atti relativi alle funzioni subdelegate.

La Giunta regionale é autorizzata a mettere a disposizione delle provincie il personale necessario per l'espletamento delle funzioni subdelegate.

Con successiva legge sarà individuato il contingente numerico di personale regionale da trasferire, sarà prevista la conseguente cancellazione del ruolo regionale e sarà disposto l'inquadramento nel ruolo dell'ente di destinazione".

Punto 8. "E' abrogata la L.R. 04 agosto 1978 n. 41".

ARTICOLO 53 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

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

ARTICOLO 54 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

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

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

ARTICOLO 55 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli 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 vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ARTICOLO 56 - NUMERI CIVICI

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

La spesa conseguente é a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ARTICOLO 56 Bis - NORME GENERALI SULL'UBICAZIONE ED ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI e DISPOSIZIONE INTERNA DEI LOCALI

Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli è opportuno che l'edificio abbia un determinato orientamento e che i locali siano disposti, tenuto conto della destinazione d'uso. Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti, dove si svolge la maggior parte della vita quotidiana, siano rivolti a sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.

In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.

Non sarà permesso costruire abitazioni contro rilievi montuosi o terrapieni, se non a distanza di almeno 3 metri dal terreno costruendo all'uopo opportuni muri di sostegno di questo e canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione. La distanza delle finestre o porte dei locali "abitabili" dalla scarpata o dal muro di sostegno non dovrà, tuttavia, essere inferiore a 5 metri.

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontano da vie destinate a traffico pesante.

Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è consigliabile fornire alle costruzioni, assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso motivo è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare invece cortili aperti e arretramenti.

Nell'impossibilità di applicare tale accorgimenti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello distributivo e quello costruttivo.

Infatti sia la distribuzione interna dei locali, tenuto conto della loro destinazione d'uso, sia i materiali costruttivi usati, possono contribuire all'attenuazione del "problema rumore".

ARTICOLO 57 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore di 30°, è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal

Responsabile S.I.P. e dall'Ufficio Tecnico comunale o da Tecnico a ciò delegato dal Comune.

ARTICOLO 58 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

ARTICOLO 59 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I locali di piano terra, abitabili a sensi del successivo articolo 73 qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al piano campagna circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sovrastante camera d'aria o cantinato di cm. 20.

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

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

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

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

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 61 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

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

Si richiama il disposto degli artt. 101 e segg..

ARTICOLO 61 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Si richiama il disposto degli artt. 101 e segg..

ARTICOLO 62 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti proposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc..., di varia natura, conformemente alla legge 13/07/1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comune di Igiene.

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

TITOLO 2° FOGNATURE

ARTICOLO 63 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10 maggio 1976 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale, e la normativa 24 dicembre 1979 n. 650.

ARTICOLO 64 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

ARTICOLO 65 - CONDOTTI CHIUSI

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

ARTICOLO 66 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

Le reti di fognatura e gli impianti di depurazione devono essere compatibili con il P.R.R.A.. Solo nei nuclei abitati con densità di popolazione non superiore a quelle stabilite dal P.R.R.A. può essere consentito il recapito dei liquami civili al di fuori di rete fognaria secondo le modalità indicate dallo stesso P.R.R.A. e dalla D.C.I. del 21.2.77 (allegato n. 5). Negli altri casi non può essere concessa l'edificazione.

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

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

ARTICOLO 67 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per le 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 68 - STRALCIATO

ARTICOLO 69 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00, e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

ARTICOLO 70 - IMMONDIZIE

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

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

TITOLO 3° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ARTICOLO 71 - PARAMETRI ABITATIVI

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

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

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

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

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 16.

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 05/08/1978 n. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

ARTICOLO 72 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendano abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

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

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166 qualora non sia possibile altrimenti;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per il quale si applica l'articolo successivo.

Le disposizioni del presente articolo valgono salvo diverse disposizioni legislative statali e regionali.

ARTICOLO 73 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) negli alloggi preesistenti potrà essere mantenuta l'altezza attuale dei vani già abitati solo qualora l'intervento edilizio non consenta in alcun modo un aumento dell'altezza; è fissata in metri 2,50 l'altezza minima per i vani da trasformare ad uso abitazione, fatto salvo comunque il divieto di riduzione qualora l'altezza sia superiore.
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale. Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di metri 3,00.

Per i negozi, **esclusi quelli con tabella merceologica 8°**, l'altezza è di **ml. 2,70 e per quelli** alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè 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 74 - SOTTOTETTI E MANSARDE

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

L'altezza media deve essere di mt. 2,50 con un minimo non inferiore a mt. 2,00. **I volumi con altezza inferiore non vanno computati.** L'eventuale finestratura presente al di sotto di tale limite minimo (due metri) viene computata ai fini dell'illuminazione naturale per la parte di superficie posta ad un'altezza dal pavimento superiore a 80 cm..

Il vano sottotetto potrà essere adibito a locali accessori (anche mansarda, studio, sala giochi) qualora l'altezza media non sia inferiore a metri 2 e la parte di vano avente un'altezza minima superiore a mt. 2, abbia una superficie adeguata alla destinazione d'uso; questo purchè l'unità abitativa disponga nel piano sottostante, direttamente e funzionalmente collegato, già dei vani necessari e sufficienti per essere abitati (per una civile abitazione: cucina, camera da letto, soggiorno-pranzo). In tali casi, ai fini illuminanti, la finestratura complessiva deve essere almeno 1/15 della superficie del pavimento.

Per la finestratura (ai fini dell'illuminazione) nel caso dei sottotetti indipendenti (unica unità abitativa) ad uso residenziale, potrà essere concessa una finestratura a parete o soffitto non inferiore a 1/10 della superficie del calpestio; dovrà comunque essere garantito un fattore di luce medio diurno non inferiore al 2% distribuito uniformemente (bisogna tener conto anche della profondità del locale, di ostacoli o sporgenze esterne). Non devono essere computate come superfici illuminanti quelle quote di finestratura poste fino a 80 cm. dal pavimento

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

ARTICOLO 75 - CUCINE

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

ARTICOLO 76 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80; Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50. Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopracitati; I rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,50 o provvisti di areazione diretta dall'esterno come sopra specificato.
E' consentita l'areazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'areazione dovrà essere forzata eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di dmq. 2,00. In conformità all'art. 18 della legge 27/05/1975 n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

ARTICOLO 77 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

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

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

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

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

Possono essere illuminati ed areati dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.

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

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio, di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27/05/1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:

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

Fatto salvo quanto successivamente indicato all'art. 82 per gli stabilimenti industriali, depositi ecc., in tutti i locali in cui vi è accesso di personale qualificabile come dipendente o equiparato, i parapetti etc. devono essere conformi ai dettati degli artt. 26 - 27 del D.P.R. 547/55.

ARTICOLO 78 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,20.

ARTICOLO 79 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 59.

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

TITOLO 4° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ARTICOLO 80 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione 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;

- c) devono essere previste, se richieste dalle norme le uscite di sicurezza.

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

ARTICOLO 81 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 77, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere come previsto dalla Legge 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni Legge 27/02/1989 n. 62.

ARTICOLO 82 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Si devono in particolare tenere presente le disposizioni contenute nella circolare regionale n. 38 del 29.7.87, relative all'esame degli insediamenti produttivi (art. 4 L.R. 52/82);

ARTICOLO 83 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

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

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

ARTICOLO 84 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame

all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni singole e non meno di **80** metri dai centri abitati esistenti e previsti.

Le vasche a tenuta e o le concimaie devono rispettare quanto previsto dall'allegato D del P.R.R.A..

La costruzione di annessi rustici, é ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la superficie di pavimento massima ammissibile ed indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà.

Detti fabbricati debbono distare altresì 500 metri se trattasi di allevamento per suini, 300 metri per avicunicoli e 200 metri per bovini dai limiti delle zone territoriali A, B, C, ed F.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 metri dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le suddette norme rimangono in vigore fintantoché una Commissione formata da esperti definirà le distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriali sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo D, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie e fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza ai limiti di cui ai commi precedenti.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937, n. 1497.

A servizio dell'insediamento agro-industriale e per gli allevamenti intensivi é ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc., senza obbligo di osservare le distanze di cui al presente articolo qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

Gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A2 allegata alla L.R. 24 novembre 1978 n. 62. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, é soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1° NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 85 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali

da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

ARTICOLO 86 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

ARTICOLO 87 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO 2° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ARTICOLO 88 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

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

ARTICOLO 89 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

ARTICOLO 90 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto l'inoltro della richiesta per il Nulla Osta del Comando Provinciale di VV.FF. per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della licenza di costruzione ed installazione rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 metri;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.
(o con più di nove automezzi);
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 K.cal/h alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - Riscaldamento di ambienti
 - Produzione di acqua calda per edifici civili
 - Cucine e lavaggio stoviglie
 - Sterilizzazione e disinfezioni mediche
- Lavaggio biancheria e simili
- Distribuzione rifiuti (Inceneritori)
- Forni di pane e forni di altri laboratori artigianali
- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civili (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 metri e aventi corsa superiore a 20 metri.

- Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il Nulla Osta del Comando Provinciale di VV.FF. certificazione di inoltro della documentazione a firma di tecnico abilitato.

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

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con D.M. 16.2.82 n. 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere

le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella legge 26/07/1965 n. 966 e legge 07/12/1984 n. 818.

- Particolari norme di Legge o di Buona Tecnica:

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

Strutture : le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolazione del Ministero dell'Interno n. 91 del 14/09/1961.

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

Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di areazione verso l'esterno. Le gabbie delle scale ed i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione all'altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a struttura particolare quali:

- scala a prova di fumo
- scala a prova di fumo interna
- scala protetta

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- Edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 metri
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 metri.

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

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

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

Compartimentazione : In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, etc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e

contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la

superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati. Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche centinaio di metri quadrati. Devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di un'eventuale combustione.

Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno

in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 metri.

3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 27030/4122 del 21/10/1974, D.M. 1.2.86.

4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31/07/1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. N. 119 del 14/11/1967.

5) Impianti termici

Gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) norme

UNI-

CIG 7129-72 per potenzialità < a 30.000 Kcal/h Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/07/1971 per potenzialità > a 30.000 Kcal/h.

- impianti alimentati da gas di rete con densità non inferiore a 0,8 (metano) norme

UNI-CIG 7129-72 per potenzialità < a 30.000 Kcal/h Circolare del Ministero n. 68 del 25/11/1969 per potenzialità > a 30.000 Kcal/h.

- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 06/02/1975 per potenzialità > a 30.000 Kcal/h. Norme UNI-CIG 7129-72 per potenzialità < a 30.000 Kcal/h.

Per i depositi valgono le norme del D.M. 31-03-84.

6) Rete idrica antincendio

Tutti gli edifici di cui ai punti a,b,c,d,e,f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione di ferro

zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti U.N.I. Ø 45 - 70 mm, muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

7) Impianti elettrici

La legge 01/03/1968 n. 186 "Disposizioni concernenti..... (omissis)

le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la

realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

8) Impianti per l'impiego del gas combustibile

La legge 06/12/1971 n. 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la

denominazione UNI-CIG ed approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

ARTICOLO 91 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

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

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

ARTICOLO 92 - 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 di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno;

i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ARTICOLO 93 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 90, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco (Legge 07/12/1984 n. 818).

TITOLO 3°
RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

ARTICOLO 94 - SFERA DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30/04/1976 n. 373, al D.P.R. 28/06/1977 n. 1052, al D.M. 10/03/1977. Sono esclusi asili nido, edifici industriali ed artigianali.

ARTICOLO 95 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita ad ogni metrocubo di volume abitabile ed ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna minore od eguale ai valori G_0 indicati nella seguente tabella:

Tipo di edificio	Volume abitabile	G_0 (Kcal/hmc. °C)	
		Zona A	Zona B
Indipendente	inferiore a 250 mc.	0,8	0,95
Indipendente	fra 250 e 600 mc. (estremi inclusi)	0,7	0,85
Indipendente	oltre 600 mc.	0,6	0,7
Non indipendente	qualunque	0,6	0,7

In cui:

per volume abitabile si intende quello definito dall'art. 118.

Per edificio indipendente si intende la casa singola isolata od a schiera.

Per zona B si intendono i Comuni delle provincie di BL (tutti) di TV di VI e di VR (di montagna).

Per zona A si intendono tutti gli altri.

Tali valori G_0 tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

ARTICOLO 96 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti se le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15° per i Comuni ubicati nelle zone B di cui all'art. 95 e di -5° per quelli ubicati nella zona A tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che le condizioni indicate ai punti a, b,c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 95, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°). Il direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili verso il committente dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto,

che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento. I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc...) sono considerati in progetto non scaldati.

ARTICOLO 97 - APERTURE VETRATE

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

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 96 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

ARTICOLO 98 - 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 99 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

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

ARTICOLO 100 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

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

TITOLO 4° NORME TECNOLOGICHE

ARTICOLO 101 - NORME GENERALI

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

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

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

I detti requisiti sono:

- termici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;

- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

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

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, 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 comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

ARTICOLO 102 - **TERMINOLOGIA**

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

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete;
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parte 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; ponderato in funzione della frequenza;
- isolamento acustico fra due locali: differenza fra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova;

- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo;
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario ed alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

ARTICOLO 103 - **REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI**

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

Per gli impianti elettrici, 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 d'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; ed almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non 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 e quella dei corpi scaldanti non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone.

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

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

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

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni altro locale.

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

- 0,25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriali;

- da 0,25 m/sec. a 0,50 m/sec., se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone;

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

ARTICOLO 104 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna nei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale ed indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purchè delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed areazione diretta;

e) e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;

f) i locali non destinati alla permanenza delle persone.

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

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

ARTICOLO 105 - REQUISITI ACUSTICI

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

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

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

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

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

	MISURE in opera	MISURE in Laboratorio
- pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36 dB	40 dB
- pareti volte verso altri alloggi	42 dB	47 dB
- pareti volte verso 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 i 70 dB (A), allorchè sul pavimento sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

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

ARTICOLO 106 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

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

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con idonei dispositivi. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianto di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi o altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

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

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

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

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

- servizi igienici:

- | | |
|---------------------------|----|
| a) espulsione continua | 6 |
| b) espulsione discontinua | 12 |

- cabine di cottura:

- | | |
|---------------------------|----|
| a) espulsione continua | 8 |
| b) espulsione discontinua | 14 |

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

- | | |
|---|----------|
| - <u>locali di soggiorno:</u> | 32 mc. |
| - <u>locali di servizio:</u> | |
| - cabina di cottura con tinello | 32 mc. |
| - cucina | 24 mc. |
| - bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima | 4,00 mq. |
| - bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima | 3,50 mq. |
| - gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima | 2,50 mq. |

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da 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 $32 \frac{p}{V}$ mc./mc. h., con p numero delle persone e V volume del locale in mc.

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art. 101, 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 ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni in essa prodotte.

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

ARTICOLO 107 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

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

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

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

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

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio. attesa, numero delle fermate;
- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche dovranno immesse nei collettori urbani.

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

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

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

ARTICOLO 108 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

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

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

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

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose. Gli impianti di cui all'art. 107 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

ARTICOLO 109 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e 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 di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

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

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a metri 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 101, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni di energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

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

ARTICOLO 110 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

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

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

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

ARTICOLO 111 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

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

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

Gli edifici ed 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 ed il loro decoro.

ARTICOLO 112 - REQUISITI ECOLOGICI

Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le immissioni di sostanze inquinanti, nell'accesione più lata, vengano contenuti al massimo.

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed i ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0,8 Kcal/mc.h °C.

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

TITOLO 5°
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 113 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire nell'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 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 di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezioni 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 costituito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

ARTICOLO 114 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone o a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento dei fabbricati vicini.

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

ARTICOLO 115 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

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

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

**TITOLO 1°
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E
DEFINIZIONI PARTICOLARI**

ARTICOLO 116 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 117 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del 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 articolo 116.

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 articolo 11.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo 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 del vincolo di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 118 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

- a) superficie fondiaria: é la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) superficie coperta: é 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. 1,20 e le scale aperte;

- c) altezza del fabbricato: é l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurate dal piano di campagna originario all'intradosso dell'ultimo solaio praticabile, o alla linea di gronda se più alta. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza é riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio del suo intradosso;
- d) altezza delle fronti: é l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- e) volume del fabbricato: é il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1,20, e dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.). Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che é realizzabile Fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle Parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sotto tetto, se non é abitabile o praticabile, e serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- f) numero dei piani: é il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
- g) distanza dalle strade: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della Superficie coperta dal suolo pubblico inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti;
- h) distanza dai confini: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà. **Le distanze dai confini ,previste dalle singole Z.T.O., possono essere derogate solo attraverso atto notarile di consenso del confinante, registrato e trascritto.**
- La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. E' vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purché venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione.
- i) Distacco tra i fabbricati: é la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Destinazioni d'uso: é la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, etc.) Poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino é nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

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

Vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente.

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

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

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

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

ARTICOLO 119 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) cortile: é l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4;

L'altezza delle pareti é misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile (art. 35);

b) lastrico solare: é la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da

essa emergenti; l'altezza delle pareti é misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

c) chiostrina: é l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili (art. 36);

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

TITOLO 2°
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 120 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

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

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Regolatore Generale indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

ARTICOLO 121 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale é attuato mediante:

- a) i Programma Pluriennali di Attuazione di cui all'artt. 19 - 20 - 21 L.R. 61/85;
- b) i Piani Particolareggiati (P.P.E.) art. 12 L.R. 61/85;
- c) i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) art. 16 L.R. 61/85;
- d) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche art. 13 L.R. 61/85;
- e) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 legge 22/10/1971 n. 865 art. 14 L.R. 61/85;
- e1) i Piani di Recupero, previsti dall'art. 28 della legge 05/08/1978 n.457;
- f) il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto).

All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune potrà con deliberazione consiliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

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 27/10/1977, e successive modifiche.

ARTICOLO 122 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno indicare:

- a) la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;
- b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
- c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d) la suddivisione in aree di edificazione e la distruzione delle quantità e edificazione
- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del Piano Regolatore Generale;
- f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g) computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
- h) il completo rilievo dendrologico dell'"area di intervento";
- i) Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U.).

I piani attuativi relativi ad aree contermini ai Centri Storici ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei Centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente

recuperando spazi di parcheggio per i Centri Storici in vista della loro eventuale pedonalizzazione.

ARTICOLO 123 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)

1)- Il Piano Particolareggiato é lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione é prevista dal Piano Regolatore Generale e deve risultare come una composizione edilizia armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria.

Il piano particolareggiato é formato da:

1 - una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultano fra l'altro:

- a) il rilievo di verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
- c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- d) la viabilità con la relativa toponomastica;
- e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1989, e 29 giugno 1939, n. 1047, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
- f) altri eventuali vincoli;

2 - una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;

3- una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte dell'intervento e contenente inoltre:

- b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con indicazione dei principali dati altimetrici;
- c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altro infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento ;
- d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
- e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- g) il progetto plani-volumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
- h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- i) le distanze tra i fabbricati a precisazione ed integrazione delle disposizioni di cui all'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- l) gli schemi di convenzione che devono riguardare i rapporti tra il Comune e i privati, interessati direttamente all'attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri;

4 - un elenco catastale della proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

5 - le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo alle:

- a) parti del territorio o totalmente o parzialmente edificate;
 - b) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6 - una relazione illustrativa contenente fra l'altro l'indicazione di massima delle spese occorrenti dei mezzi per farvi fronte, e dei termini previsti per l'attuazione del piano.
- 7 - le direttive per la progettazione dei P.P. devono essere sottoposte a parere consultivo della Commissione per il territorio o la Commissione Edilizia e Ornato.
- 8 - in mancanza di P.P. sono ammesse solo le opere previste dall'art. 31 - lett. a - b - della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 61/85.

ARTICOLO 124 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

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

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

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

Il Consorzio di Comparto é costituito mediante atto sottoscritto dai soggetti interessati, ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

ARTICOLO 125 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

La delimitazione del Comparto é stabilita ai sensi del secondo comma dell'art. 18 della L.R. 61/85 e la costituzione del relativo Consorzio avviene con la sottoscrizione dell'atto costitutivo da parte di tutti gli aventi titolo all'interno della delimitazione stessa.

Quando ciò non avvenga o il Consorzio non presenti istanza di concessione per l'intervento unitario entro i termini stabiliti ai sensi del secondo comma dell'art. 18 della L.R. 61/85, l'inutile decorso del termine comporta la costituzione di un Consorzio obbligatorio quando vi sia la sottoscrizione dell'atto costitutivo e la presentazione dell'istanza di concessione relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo alla concessione, che rappresentino almeno i tre quarti del valore degli

immobili del comparto determinato ai sensi del terzo comma dell'art. 60 della L.R. 61/85.

Nel caso di cui al primo comma, il Sindaco rilascia al Consorzio la concessione ai sensi e per gli effetti del Capo I e II del Titolo 5° della presente legge, previa in particolare, la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Nel caso in cui al secondo comma, l'intervenuta costituzione del Consorzio obbligatorio costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissenziente e affidarli al Consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al Consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

Quando non si costituisca il Consorzio obbligatorio, l'inutile decorso del termine costituisce titolo per il Sindaco per far redigere il progetto, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, e procedere all'occupazione temporanea degli immobili per l'esecuzione diretta degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure per procedere all'espropriazione degli immobili del Comparto e quindi all'esecuzione diretta degli interventi previsti o alla cessione degli immobili, mediante la convenzione dell'art. 63 della L.R. 61/85, al miglior offerente sulla base del prezzo di esproprio, con diritto di prelazione per i precedenti aventi titolo.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione avvengono mediante provvedimento da notificare ai proprietari e agli aventi titolo, qualora si tratti di persone diverse, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

ARTICOLO 126 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità é aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinato ai sensi del comma 3 del precedente art. 125, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

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

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

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti;

in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 124.

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

ARTICOLO 127 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

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

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 4 dell'art. 125.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al comma 2 del precedente art. 124 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

ARTICOLO 128 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

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

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

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28.01.1977 n. 10.

ARTICOLO 129 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano di Recupero, di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta legge, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero ed i termini per l'eventuale istituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati col Programma Pluriennale di Attuazione o, nei comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n. 62.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune da privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 L.R. 61/85.

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

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale (per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62).

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 130.

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

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

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ARTICOLO 130 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti all'art. 12 L.R. 61/85, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione di cui all'art. 63 L.R. 61/85.

La concessione per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è lasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

In ogni caso è parte integrante del Piano di Recupero l'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale ed architettonico della zona.

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 di intervento.

I Piani di Recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente, non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione del piano di recupero, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

ARTICOLO 131 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, di cui al punto 2 dell'art. 11 L.R. 61/85, sono redatti e presentati da tutti gli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali, delimitati ai sensi del secondo comma dell'art. 15 o dell'art. 16 L.R. 61/85, e contengono altresì i termini per la loro attuazione.

Il Consiglio Comunale, entro 60 giorni dal ricevimento del Piano, lo approva e, entro 5 giorni, il Sindaco lo invia contemporaneamente alla sezione del Comitato Regionale di controllo ed alla Provincia.

Quando il piano, nei termini stabiliti ai sensi del secondo comma dell'art. 15 o art. 16 L.R. 61/85, è presentato solo da alcuni aventi titolo, purché rappresentanti almeno i 3/4 del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, il piano, entro 60 giorni dal ricevimento, è adottato dal Consiglio Comunale e, entro 5 giorni depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni.

Quando alcuni immobili siano privi di reddito catastale, la determinazione della rendita catastale è effettuata per tutti dall'ufficio tecnico erariale.

L'avvenuto deposito è reso noto mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.

I proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, e chiunque osservazioni, fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.

Entro 30 giorni dal decorso di detto termine, il Consiglio Comunale approva il piano decidendo anche sulle osservazioni e opposizioni presentate e, entro 5 giorni, il Sindaco lo invia contemporaneamente alla sezione del Comitato Regionale di controllo ed alla Provincia.

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata diventa efficace con l'esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della costituzione, salvo che nei successivi 45 giorni la Giunta Provinciale non lo restituisca al Comune per difformità dal Piano Regolatore Generale o, quando il Piano riguardi zone territoriali omogenee di tipo B contenenti immobili tutelati dalle leggi 01 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, o 16 aprile 1973, n. 171, per l'introduzione di dettagliate modifiche, che diventeranno esecutive dopo il riscontro della realtiva deliberazione comunale di adeguamento ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

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

Il piano esecutivo é depositato, e il deposito notificato ai proprietari dissenzienti, ai sensi dell'art. 53 ed entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso dell'avvenuto deposito.

Dopo l'entrata in vigore, l'inutile decorso dei termini, di cui al primo comma, costituisce titolo per il Sindaco per procedere all'occupazione temporanea o all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, secondo le modalità e per gli effetti del quarto comma dell'art. 57 L.R. 61/85.

I termini di attuazione del piano, di cui al primo comma, possono essere variati col Programma Pluriennale di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti, con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

ARTICOLO 132 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi nei piani di recupero, approvati ai sensi del precedente articolo 130, sono inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione previsto dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il Comune può includere nel predetto Programma Pluriennale anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei piani di recupero.

Nel formulare i Programma Pluriennali di Attuazione, il Comune é tenuto a stimare la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e a valutarne la incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nei programma stessi.

ARTICOLO 133 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

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

Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel primo comma del citato articolo 16, è fissato in £. 15.000.000= ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal secondo comma dello stesso art. 16.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

ARTICOLO 134 - LOTTIZZAZIONI

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui agli artt. del presente Regolamento / delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

ARTICOLO 135 - NORME PER LA REDAZIONE

1) - Il P.L.C. deve interessare la superficie indicata nelle tavole di P.R.G. In dette tavole sono perimetrare le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali artigianali ed assimilabili per i quali é necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelli esistenti.

Il P.L.C. deve organicamente inquadrarsi nel disegno del P.R.G. verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del P.R.G. suddetto.

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

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

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

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di metri 6,00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km./h. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 15 per le zone residenziali e non inferiore a ml. 35 per le zone produttive e commerciali. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme. Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione. Un adeguato numero di parcheggi (art. 5, punto 2 del D.M. LL.PP. 1444/1968) deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,0; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

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

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche Ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

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

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione.

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

- 3) - Nell'ambito di ogni area soggetta a lottizzazione, fermo restando l'impegno all'attuazione complessiva, anche a mezzo di lottizzazione d'ufficio, è possibile

la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza totale dell'area, consentano la progettazione di insediamenti organici.

Tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards; evitando relitti inutilizzabili. In tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutta l'area. Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata r.r., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 16, 2° comma, L.R. 61/85.

4) - La procedura é prevista nell' articolo 20 e seguenti del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 136 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

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

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

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

ARTICOLO 137 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE

ARTICOLO 138 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Per il Piano di Lottizzazione d'Ufficio si applica la normativa dell'art. 61 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ARTICOLO 139 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

ARTICOLO 140 - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'I.U.A., il P.R.G. di attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.).

In sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, possono essere prescritte particolari disposizioni per la realizzazione delle recinzioni.

ARTICOLO 141 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE ED EDIFICABILITA'

Il Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Regolatore Generale o, in via transitoria, del Programma di Fabbricazione riguarda le parti del territorio comunale che saranno oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia in un periodo di tempo non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni.

Esso deve indicare:

- 1) il perimetro delle zone territoriali omogenee o la porzione delle stesse di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione, con esclusione delle aree già edificate nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B, non assoggettate ad un piano urbanistico attuativo ai sensi del successivo punto 4);
- 2) il perimetro e la specifica destinazione delle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, di cui si prevede la realizzazione totale o per le percentuali prescritte all'interno delle singole zone territoriali omogenee;
- 3) per i Comuni obbligati alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e per quelli che lo abbiano adottato, il perimetro delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui si prevede l'autorizzazione, rispettando, per i Comuni obbligati, la proporzione tra l'estensione di tali aree e quelle riservate all'attività edilizia privata ai sensi dell'art. 2 L. 28 febbraio 1977, n. 10. Nel computo della superficie possono essere incluse anche le aree di proprietà comunale con destinazione d'uso residenziale dello strumento urbanistico, di cui sia prevista l'utilizzazione ai sensi dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;
- 4) le aree nelle quali il rilascio della concessione ad edificare é subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e/o alla Costituzione di un consorzio di comparto o di piano di recupero o di piano di lottizzazione;
- 5) il periodo di validità del Programma Pluriennale di attuazione;
- 6) i termini entro cui dovranno essere approvati gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- 7) i termini entro cui dovranno essere costituiti gli eventuali Consorzi e presentati o l'istanza di concessione per il Comparto o il progetto per i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata. La data ultima dovrà comunque essere fissata entro il primo anno di efficacia del Programma Pluriennale di Attuazione;
- 8) i termini entro i quali dovrà essere presentata l'istanza di concessione per le aree comprese nel programma relativamente agli interventi singoli;

- 9) il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale, per l'espropriazione delle aree e per la progettazione dei Piani Particolareggiati;
- 10) il quadro generale delle risorse mobilitabili per l'attuazione delle opere previste nel Programma Pluriennale, indicando altresì i tempi entro cui si prevede la realizzazione dei singoli stralci funzionali e relative quote di spesa annuali da inserire nei bilanci comunali, suddivise per singole categorie di opere di urbanizzazione.

Il Programma Pluriennale di Attuazione potrà inoltre indicare le direttive per il coordinamento e la razionale sistemazione urbanistica delle aree di cui al precedente punto 4) nonché le risorse necessarie per adeguare la dotazione dei servizi e degli spazi pubblici.

ARTICOLO 142 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

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

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

ARTICOLO 143 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc..) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G., 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.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento come al precedente comma determinata, nelle dimensioni previste dal Piano Regolatore Generale, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.

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

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

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ARTICOLO 144 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entra in vigore del regolamento edilizio (e del piano regolatore generale) e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

ARTICOLO 145 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del regolamento edilizio con annesso piano regolatore generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

TITOLO 2° DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 146 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel B.U.R..

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, viene effettuata un'indagine per accertare, in ordine alle delimitazioni comprensoriali esistenti:

L. 16/04/1973 n. 171

L.R. 08/09.1974 n. 49

L.R. 09/06/1975 n. 80

Le possibilità di nuove e diverse aggregazioni al fine di un'organica gestione dei servizi:

acquedotto

fognatura

trasporti
istruzione
servizio socio-sanitari
asporto rifiuti.

ARTICOLO 147 - NORME ABROGATE

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

ARTICOLO 148 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, si provvederà al rinnovo della commissione edilizia.

ARTICOLO 149 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento edilizio e di attuazione del piano regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

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

ARTICOLO 150 - 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 é ammessa l'oblazione in breve.