

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.

Il Regolamento Edilizio definisce gli interventi in diretta attuazione del Piano Regolatore ed i relativi elaborati tecnici; la procedura di rilascio del permesso di costruire e degli altri interventi edilizi; le funzioni del Dirigente o del Responsabile del servizio o dell'Ufficio; i compiti e le funzioni della Commissione Edilizia; la disciplina, l'esecuzione ed il collaudo delle opere; la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce inoltre le caratteristiche delle abitazioni, in particolare per quanto attiene i requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; approfondisce altri particolari costruttivi ritenendo necessario proporre una loro regolamentazione al fine di assicurare maggiore sicurezza e meglio tutelare la valenza architettonica degli edifici.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasta con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

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

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

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

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari del permesso di costruire, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori con particolare riferimento ai disposti del D.P.R. 380/01.

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

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

TITOLO II°

PERMESSI DI COSTRUIRE – D.I.A.

ART. 4 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- a) “Interventi di manutenzione ordinaria”: gli interventi edilizi 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;
- b) “Interventi di manutenzione straordinaria”: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso;
- c) “Interventi di restauro e risanamento conservativo”: gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un

insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) "Interventi di ristrutturazione edilizia": gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- e) "Interventi di nuova costruzione": quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo non edificato;

 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo non edificato;
- f) "Interventi di ristrutturazione urbanistica": 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. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.34 del Decreto legislativo 29/10/1999 n.490.

ART. 5 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Lo sportello unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministratore e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di

qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

- e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche;
- b) l'assenso dell'Amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari;
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale;
- d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.L. 490/99;
- f) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- g) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- h) il nulla osta dell'autorità competente in tema di aree naturali protette.

ART. 6 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999 n.490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Rimangono non assoggettati al rilascio di provvedimenti abilitativi, ferma restando la necessità di richiedere un nuovo certificato di abitabilità nei casi previsti dalla legge e nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29/10/1999 n.490, i seguenti interventi:

- a) i mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti, secondo la specifica disciplina regionale in materia;
- b) realizzazione di serre mobili e prive di strutture murarie, nonché di serre di altro tipo realizzate dall'imprenditore agricolo munito di specifica autorizzazione ai sensi della L.R. n.19/1999;
- c) tende parasole ad uso stagionale e arredi da giardino;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere ai sensi della L.R. 44/85;
- e) baracche da cantiere, per la durata dell'attività di cantiere;
- f) opere di sistemazione esterna, quali piantumazioni, sistemazioni a verde, rifacimento di pavimentazioni senza modifica dei materiali, pavimentazioni di modesta entità escluse quelle realizzate con materiali bituminosi o non filtranti e quelle che comportano significative modifiche delle quote altimetriche;
- g) allacciamenti impianti tecnologici;
- h) opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendono necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro cinque giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei Lavori e delle ditte esecutrici; le circostanze di pericolo di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

ART. 7 – ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Le disposizioni del precedente articolo non si applicano per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché

l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art.34 comma 4 D. lgs. 267/2000;

- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 383/94;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art.47 D.P.R. n.554/99.

ART. 8 – ATTIVITA' EDILIZIA DEI PRIVATI SU AREE DEMANIALI

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del D.P.R. 380/01.

ART. 9 – ATTIVITA' EDILIZIA IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto del D. lgs. 490/99, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a) b) e c) dell'articolo 4 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al precedente punto a) sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 4 del presente regolamento che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

ART. 10 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate non comporta l'applicazione di sanzioni penali.

ART. 11 – CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi del successivo articolo 16.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 12 – PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Dirigente, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ART. 13 – COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

ART. 14 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. lgs. 490/99, e comunque delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.M. 1444/68.

ART. 15 – EFFICACIA TEMPORALE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEGLI ALTRI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Nel permesso di costruire 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 dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi del successivo articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 16 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Salvo quanto disposto dal successivo articolo 17 comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto della legge n.109/94, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione della legge n.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui sopra, rientrano i cavedii multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui

all'articolo 4 lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

ART. 17 – RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 18.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 153/75;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico - storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART. 18 – CONVENZIONE-TIPO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo precedente, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, come definito in seguito, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 16.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

ART. 19 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente articolo 16, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 20 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, da altri documenti, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la documentazione di cui all'art. 79 bis della L.R. 61/85 così come specificato all'art. 27 del presente Regolamento Edilizio

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui sopra, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La sopra citata richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni.

Il termine sopra citato può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, ovvero all'esito della conferenza di servizi sopra menzionata. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

I termini di sessanta e quindici giorni di cui sopra sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al successivo articolo 22, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

ART. 21 - INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo precedente, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Dirigente a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

ART. 22 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico - edilizia vigente.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10 lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21/12/2001 n.443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16.

La realizzazione degli interventi descritti nel presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire o di autorizzazione per la realizzazione degli interventi descritti nei primi due capoversi del presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal comma 5.

ART. 23 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto con quello adottato ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie, la documentazione di cui all'art. 79 bis della L.R. 61/85 così come specificato all'art. 27 del presente Regolamento Edilizio.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui sopra decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine dei trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 24 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHE' ANCHE DEL
PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI
INIZIO ATTIVITA'

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusive realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 et 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al precedente articolo 23, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART. 25 - FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

Le domande di permesso di costruire, autorizzazione e D.I.A. vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate al Dirigente. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, deve essere indicata al Dirigente.

Alle domande e alla D.I.A. vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

A seguito della presentazione al Comune della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del responsabile del procedimento.

ART. 26 - ASSEVERAZIONE

Il progettista deve asseverare, oltre al rispetto di quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- b) la conformità alla normativa urbanistico – edilizia ed igienico – costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel Regolamento Edilizio;
- c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri acquisiti.

ART. 27 - OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI

Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire, autorizzazione o D.I.A., devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art.20.

Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile.

Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente articolo 26, e copia del certificato di destinazione urbanistica.

Pel l'esecuzione di interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti l'istanza inoltrata intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività presentata devono contenere le soluzioni tecniche adottate per i lavori da svolgersi in quota riportate adeguatamente nella relazione di progetto e negli elaborati grafici. Tali idonee misure preventive e protettive che consentono, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, dovranno essere previste e definite nell'osservanza dell'allegato "A" della delibera GRV n. 2774 del 22.09.2009.

ART. 28 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente rilascia, su richiesta degli aventi titolo, un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- b) le destinazioni d'uso ammissibili.

Il Dirigente, considerata la consistenza degli interventi prospettati ed il contesto in cui ricadono, in sede di certificazione può fornire indirizzi e direttive per la progettazione, nonché indicare ulteriori elaborati da produrre.

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di sessanta giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Il certificato di destinazione urbanistica è obbligatorio per gli interventi di cui agli artt.10 et 22 per la presentazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.

ART. 29 - MODALITA' DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Il richiedente dovrà dichiarare:

- a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
- b) lo stato d'uso attuale;
- c) il titolo che giustifica la richiesta;
- d) i vincoli e servitù;
- e) il tipo di intervento;
- f) il recapito;
- g) ogni ulteriore informazione ritenuta necessaria dal Dirigente.

ART. 30 - RICHIESTA DI PARERI, NULLA OSTA, CERTIFICAZIONI E AUTORIZZAZIONI

L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.

Alla domanda di permesso di costruire o di autorizzazione, il richiedente allega gli atti di cui sopra o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti D.I.A.

Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta precedentemente e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato una conferenza di servizi di cui al seguente articolo 32, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

ART. 31 - PARERE PREVENTIVO

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.

A tal fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Dirigente si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

ART. 32 - LA CONFERENZA DEI SERVIZI

La conferenza dei servizi, disciplinata dall'art.14 della L.241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.

Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

TITOLO III°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 33 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte del Tecnico Comunale incaricato del servizio, che esprime per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art.20 il proprio referto, il progetto di tutte le opere soggette a permesso di costruire, compresi gli elaboratori di massima, di cui al precedente articolo 20, 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 permesso o in difformità, nonché sull'annullamento del permesso di costruire e in particolare:

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

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

ART. 34 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Sono membri di diritto:

- il Dirigente o un Assessore delegato dal Dirigente a tale compito, che funge da Presidente;
- il capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un tecnico da Lui delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

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

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

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

La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la

Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. n.293/94 convertito in L.444/94.

Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

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

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

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

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

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

ART. 35 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

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

Per le cause di illegittimità, incompatibilità, decadenza e estensione, si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

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

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

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 36 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA PER LE FUNZIONI AMBIENTALI

La Commissione Edilizia Comunale, nell'esercizio delle funzioni sub delegate ai Comuni, dalla Regione Veneto, viene integrata da due esperti in materia di tutela paesistico – ambientale, scelti con le modalità di cui all'art.6 della L.R. 63/94 e successive modificazioni ed integrazioni ed il cui curriculum verrà prodotto prima del Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.

ART. 37 - COMMISSIONE EDILIZIA IN MATERIA URBANISTICA

La Commissione Edilizia può essere chiamata ad esprimere parere:

- a) sulle proposte di variante al P.R.G.;
- b) sui programmi di riqualificazione urbana;
- c) sulle proposte di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- d) sugli accordi di programma;
- e) sui piani per l'edilizia economica popolare;
- f) sui piani attuativi di iniziativa privata.

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del Permesso di costruire o concessione edilizia, prima di dare inizio ai lavori può chiedere al Dirigente l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

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

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

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

ART. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare del Permesso di costruire, autorizzazione o D.I.A., nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal loro inizio e ultimazione.

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte come data di inizio dei lavori, la data di rilascio del titolo abilitativo o quella effettivamente accertata dagli uffici comunali e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale, secondo i criteri di cui al presente articolo.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni 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 delle nuove costruzioni.

Nel caso di opere di urbanizzazione, 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.63 della L.R. 61/85.

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti legge.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L.10/91 e successivo regolamento di esecuzione.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso l'Ente preposto, di quanto previsto dalla L.1086/71 e successive modifiche e/o integrazioni o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L.1086/71.

Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse copie delle necessarie autorizzazioni, pareri, nulla osta a completamento della pratica edilizia.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere ottemperati gli adempimenti previsti dal D. Lgs. N.494/96.

ART. 40 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D. Lgs. 494/96 e D.L. 626/94 e successive modificazioni.

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, etc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml.2.00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrastrada e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml.4.50 per la viabilità veicolare e ml.2.50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 41 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

ART. 42 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

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

ART. 43 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto assentito previa approvazione di specifica variante.

Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al terzo comma dell'art.92 della L.R. 61/85 e art.32 D.P.R. 380/01 che necessitano di distinto permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.

Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.

Tutte le altre varianti, di cui all'art.92 primo comma L.R. 61/85 devono essere comunicate al Dirigente prima della certificazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o che interessino beni vincolati dal D. Lgs. 490/99 richiedono il parere della Commissione Edilizia integrata e le necessarie autorizzazioni/pareri da parte degli enti preposti nei casi previsti dalla legge.

ART. 44 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

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

In caso di annullamento del permesso di costruire o dell'autorizzazione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Dirigente applica con ordinanza motivata una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o di loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

ART. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO

Si richiamano i disposti di cui agli artt. 91, 92, 93, 94, 95, 97 della L.R. 61/85 e successive modifiche, per quanto non contemplato valgono i disposti dell'art.31 D.P.R. 380/01 nonché della legge 662/96. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt.91 e seguenti della L.R. 61/81 e art.31 D.P.R. 380/01.

ART. 46 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo e provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A.;

- b) difformità essenziali rispetto al progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art.38 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio – assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

L'ordinanza di sospensione:

- a) va emessa dal Dirigente entro giorni quindici dall'accertamento;
- b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il permesso di costruire, autorizzazione o D.I.A., al direttore e all'esecutore dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.

Nei termini di sessanta giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.

La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e) ed f), del presente articolo.

ART. 47 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE O D.I.A.

Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A., sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso. La decadenza per l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche non può essere dichiarata nel caso i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il termine di validità del permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A., viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei

lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

ART. 48 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE O D.I.A.

Il permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A., può essere annullato per motivi di illegittimità.

Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a trenta giorni e non superiore a novanta giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, e con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A., e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A.

ART. 49 - POTERI ECCEZIONALI

Ai sensi dell'art.50 del D. Lgs. 267/00, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Dirigente, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingenti ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di sette giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Dirigente può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Dirigente ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 50 - TOLLERANZE

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, dai fabbricati, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

ART. 51 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

In casi di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività fino alla scadenza del termine dell'ingiunzione della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

ART. 52 - POTERI DI DEROGA

Il Dirigente rilascia il permesso di costruire, acquisito il parere favorevole del Consiglio Comunale, in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale e nel rispetto della destinazione di zona si tratta di realizzare, ampliare e/o ristrutturare edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere assentiti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica richiesta agli atti.

Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società, o privato beneficiario di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o impianto almeno per un decennio.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di legge relative agli standards urbanistici.

Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche esercitato nel rispetto e con le modalità dell'art.80 della L.R. 61/85 non può comunque comportare la modifica dei parametri di zona oltre il limite del 50%, ferma restando la destinazione di zona.

Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

TITOLO V°

USO DEGLI EDIFICI

ART. 53 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

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

Con riferimento agli interventi sopra elencati, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del Regio decreto legge 13/04/1939 n.652 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 54 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge, nonché all'art.1 della legge 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, il nominativo del responsabile del procedimento.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda del rilascio del certificato di agibilità, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- c) la documentazione allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di auto dichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

Il termine di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o

che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

ART. 55 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del regio decreto 27/07/1934 n.1265.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 56 - CORTILI

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

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

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

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

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

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

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 53.

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

ART. 57 - CHIOSTRINE O CAVEDII

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali.

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

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

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

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

ART. 58 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

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

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

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

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

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

Parcheggi privati

All'interno del lotto di pertinenza di edifici residenziali, commerciali e/o direzionali, dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq.1.00 ogni 10 mc. di volume da edificare fuori terra, ai sensi della Legge 24.03.1989 n. 122.

Nel computo delle aree a parcheggio il 50% della superficie complessiva deve essere riservato alla sosta effettiva.

ART. 59 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e rispettare una distanza minima dai confini di ml.1.50.

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

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 60 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Dirigente, 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 Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

ART. 61 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale riguardo il Dirigente, 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 quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

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

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

ART. 62 - SPAZI SCOPERTI – PARCHEGGI PRIVATI

Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.

Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui sopra, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

ART. 63 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

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

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml.2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri arredi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza:
 - a) fino a ml.5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm.10;
 - b) oltre i ml.5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml.0,50;

Deve essere curata con l'omogeneità delle tende esterne.

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

ART. 64 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

ART. 65 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

ART. 66 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private, qualora siano realizzate con strutture murarie, non potranno superare l'altezza di ml.0.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante con sovrastante cancellata fino ad un massimo complessivo di ml.1.50;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita, tuttavia, l'altezza massima di ml.3.00, con esclusione delle parti prospicienti la strada;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali; esse recinzioni dovranno distare ml.3.00 dal confine stradale, fatte salve preesistenze ed allineamenti. È in ogni caso vietata, salvo non sia motivata da necessità produttive, da preesistenze storiche o da ragioni igienico-sanitarie adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di cinta.

Il Dirigente può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi, piste ciclabili, etc.

Nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a ml.7.00; eventuali deroghe possono essere concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite sopradetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti.

Le distanze minime dal confine stradale, da asseverarsi fuori dai centri abitati, di recinzioni, muri di cinta, siepi, alberature e altri manufatti, sono disciplinate dal D. Lgs. N.285/92 e dal D.P.R. 495/92.

Per la realizzazione di recinzioni eseguite in fregio a strade non di proprietà del Comune, va richiesto il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

ART. 67 - ALBERATURE

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

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

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

ART. 68 - COPERTURE

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

ART. 69 - SCALE ESTERNE

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

ART. 70 - MARCIAPIEDI

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

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

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

Il Dirigente, in sede di rilascio di permesso di costruire e come modalità esecutive dello stesso, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

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

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

ART. 71 - 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 Dirigente fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'esistenza di tale servitù, qualora non costituita con atto debitamente registrato e trascritto, va riportata nel certificato di destinazione urbanistica.

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

ART. 72 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

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

ART. 73 - 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, previa autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale.

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

Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.

Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno ml.5.00 dal ciglio stradale, salvo soluzioni diverse concordate con l'ente proprietario della strada e comunque nel rispetto delle norme di cui al D. Lgs. N.285/92 e al D.P.R. n.495/92.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 74 - BENI AMBIENTALI

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

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

Sono sub-delegate alle Province ai sensi dell'art.3 L.R. 63/94 le funzioni e le competenze in materia di protezione delle bellezze naturali di cui alla legge 490/99.

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

ART. 75 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

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

ART. 76 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

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

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

ART. 77 - 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 sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ART. 78 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico.

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

P A R T E T E R Z A

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 79 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

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

ART. 80 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

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

ART. 81 - PROTEZIONE DALL' UMIDITA'

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

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

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

ART. 82 – MURI PERIMETRALI

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idonei rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia vista; le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

ART. 83 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni oppure con impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le

acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

ART. 84 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

ART. 85 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

ART. 86 - REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 05.12.1997.

ART. 87 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi titolo adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tale uso dai competenti organi dall'A.S.L. ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.03.1991. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

Quando sono previste destinazioni d'uso protettive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

ART. 88 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO II°

FOGNATURE

ART. 89 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

ART. 90 - CONDOTTI CHIUSI

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

ART. 91 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.

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

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

ART. 92 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel rispetto del vigente regolamento comunale di fognatura, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

ART. 93 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

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

- a) per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D. Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.05.1999 e dalla Delibera Interministeriale 04.02.1977.

ART. 94 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml.2.00; e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 95 - IMMONDIZIE

Nelle zone ove il servizio non venga effettuato con scadenza periodica, i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.

Si dovrà garantire in ogni lotto condominiale un adeguato spazio per la raccolta dei rifiuti.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 96 – REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, taverne, ripostigli interni agli alloggi;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.

I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

Nessun locale di abitazione, così come definito alle precedenti lettere a), b) e c), può essere posto, in tutto o in parte, al disotto della quota zero relativa al marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, o alla quota del piano campagna.

ART. 97 – ALTEZZE MINIME

Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente articolo lettera a), è fissata in un minimo di ml.2.70; per gli spazi accessori, di cui al precedente articolo lettera b), e c), l'altezza è riducibile a ml.2.40, ulteriormente riducibile a ml.2.20 esclusivamente per il recupero dei fabbricati esistenti sentito il parere dell'A.S.L.
- b) in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml.1.80 per gli spazi di abitazione;
- c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

I locali destinati ad attività commerciale dovranno avere altezza media non inferiore a ml.3.00, fatte salve le altezze dei locali per detta attività già esistente ed i loro ampliamenti, per i quali è ammessa una altezza non inferiore a ml.2.70 e fatto salvo inoltre il rispetto di eventuali normative speciali.

Per i negozi alti almeno ml.5.00 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml.2.20.

Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere dell'A.S.L. secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.

ART. 98 - LOCALI ABITABILI

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

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

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

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

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

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

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05/07/1975 e comunque:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq.9.00, con la larghezza minima di ml.2.00; per i locali alti almeno ml.4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano altezza minima di ml.2.20;
- b) cubatura minima di mc.22.00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml.2.70, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml.2.40;
- d) superficie di illuminazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale. Nel caso di recupero di sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998, il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

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

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

Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori sentito il parere dell'A.S.L., con i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.

ART. 99 - SOTTOTETTI O MANSARDE

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

È consentito il recupero dei sottotetti esistenti all'interno del centro storico, alla data del 31/12/1998, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/99 con i parametri di cui ai punti a) e b).

ART. 100 - CUCINE

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

ART. 101 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Oltre a quanto più avanti specificato, tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

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

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml.1.50. E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici solo per mono e bi-locali; per gli altri alloggi è concesso solamente per le camere da letto.

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

E' consentita aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere eseguita mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di mq.2.00.

In conformità all'art.18 della L. 27.05.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi mq.100; oltre tale superficie devono essere suddivisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.

ART. 102 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE, PARAPETTI

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

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

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

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

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;
- c) sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo, le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml.1.00 e di almeno un pianerottolo intermedio tra i vari piani.

È vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml.0.40.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero di piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml.1.20 e riducibile a ml.1.00 nel caso di restauri o ristrutturazioni.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa ma con un minimo di ml.1.00 riducibili a ml.0.80 per locali accessori.

I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) alzata massima cm.20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
- b) pedata non inferiore a cm.30 per le scale di uso comune ed a cm.25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per i progetti di ristrutturazione.

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm.25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml.1.00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati alla precedente lettera a).

Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., devono avere un diametro minimo non inferiore a ml.1.40.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml.0.50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml.1.00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro.

In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere predisposto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in

cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml.1.50 di lunghezza e ml.1.40 di larghezza.

La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml.0.90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml.2.00 di profondità.

ART. 103 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml.2.40 e la larghezza minima deve essere di ml.1.10, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 104 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I piani seminterrati ed i sotterranei non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali a piano terra non adibiti ad abitazione, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml.2.40, devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi.

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 81.

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

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

ART. 105 - VOLUMI TECNICI

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.

Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

ART. 106 - VENTILAZIONE ED AERAZIONE

Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71 e D.M. 07.06.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

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

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art.9 della Circolare Regionale n.13 del 1 luglio 1997.

Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

ART. 107 - CONDIZIONAMENTO: CARATTERI GENERALI DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino ad 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di 20 ± 1 °C con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7°C;
- c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0.20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di ml.2.00.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc.

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml.3.00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml.6.00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

ART. 108 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante un'apertura sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cm² per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cm² e secondo quanto indicato dalle norme UNI-CIG.

Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. – s.o. n.12 del 15.01.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché

l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 03.05.1993) e norme UNIT-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 41/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

ART. 109 - IMPIANTO ELETTRICO

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 05/03/1990 n.46 ed al D.P.R. 477/91.

Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml.0.90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 110 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora;
- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
- d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a mq.400, anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali

facenti parte dello stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale n.12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, etc., valgono le norme di cui all'art.96 per i locali destinati ad usi individuati.

Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, devono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml.2.00;
- b) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc.15 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

ART. 111 - 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, ed in particolare per i luoghi di lavoro si deve far riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n° 626/94; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

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

ART. 112 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 98 e seguenti.

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

ART. 113 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale ed europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e superficie liscia impermeabili, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml.30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml.20 dalle strade, non minore di ml.200 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml.8 dalle stalle, gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati dalla D.G.R. 7949/89.

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 93.

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

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

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

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

ART. 114 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il presente Regolamento edilizio fa proprie le norme di cui all'art.27 della legge 30/03/1971 n.118 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. 14.06.1989 n° 236, in attuazione della L. 09.01.1989 n° 13, alla circolare 22.06.1989 n° 1669/U.L., e al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, indispensabili a garantire:

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

- spazi esterni;
- parti comuni;
- ambienti destinati ad attività sociali;
- edifici sede di aziende e imprese soggette alle normative sul collocamento obbligatorio;
- 5% degli alloggi di edilizia sovvenzionata, con un minimo di 1 U.I. per ogni intervento.

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

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

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

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

E' comunque consentita in ogni caso la deroga alle norme in questione, ai sensi dell'art.7, punto 7.4 del D.M. 236/89.

ART. 115 - SPAZI ESTERNI (ACCESSIBILI)

Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 236/89 e relative specifiche:

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

ART. 116 - PARTI COMUNI (ACCESSIBILI)

Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 236/89 e relative specifiche:

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

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

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

ART. 117 - AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' SOCIALI (ACCESSIBILI)

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

Devono essere rispettate le prescrizioni relative ai sotto elencati punti del D.M. 236/89 e relative specifiche:

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

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

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

ART. 118 - EDIFICI SEDI DI AZIENDE O IMPRESE SOGGETTE ALLA NORMATIVA SUL COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO (ACCESSIBILI)

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

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

ART. 119 - ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (PARZIALMENTE ACCESSIBILI)

La percentuale degli alloggi di E.R.P., prevista al punto a) dell'art.114, dovrà presentare le caratteristiche di accessibilità, relative a spazi esterni (specifiche dell'art.115), unità ambientali e loro componenti (specifiche da a) a p) dell'art.117.

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

ART. 120 - EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI E DOTATI DI PARTI COMUNI (VISITABILI)

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

Devono pertanto essere rispettate le prescrizioni di cui ai punti a), h) dell'art.117, nonché le caratteristiche di cui all'art.115.

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

ART. 121 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI RIUNIONI O SPETTACOLI ALL'APERTO ED AL CHIUSO, TEMPORANEI O PERMANENTI, COMPRESI I CIRCOLI PRIVATI, E QUELLE DI RISTORAZIONE (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.2 del D.M. 236/89.

Almeno un servizio igienico deve presentare le caratteristiche di cui al punto f) dell'art.117.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art.117, nonché le specifiche di cui all'art.115.

ART. 122 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVA (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.3 del D.M. 236/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art.117, nonché le specifiche di cui all'art.115.

ART. 123 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI CULTO (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.4 del D.M. 236/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art.117, nonché le specifiche di cui all'art.115.

ART. 124 - UNITA' IMMOBILIARI SEDI DI ATTIVITA' APERTE AL PUBBLICO (VISITABILI)

Le caratteristiche di tali locali sono indicate al punto 5.5 del D.M. 236/89.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche di cui ai punti a), h), p) dell'art.117, nonché le specifiche di cui all'art.115.

ART. 125 - EDIFICI UNIFAMILIARI ED EDIFICI PLURIFAMILIARI PRIVI DI PARTI COMUNI (ADATTABILI)

Per tale categoria di locali, e per quelli non compresi nelle precedenti categorie, non si richiede il rispetto di specifiche attinenti all'accessibilità o visitabilità, ma

esclusivamente quella dell'adattabilità secondo la definizione di cui all'art.6, punti 6.1. e 6.2 del D.M. 236/89.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 126 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 127 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

ART. 128 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 129 - LOCALI PER LAVORAZIONE DI MATERIALI COMBUSTIBILI

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

ART. 130 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

ART. 131 - PARERE DI CONFORMITA' DEI VIGILI DEL FUOCO

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16.02.82, pubblicato nella G.U. del 09.04.82 e successive modifiche, prima dell'inizio dei lavori, in particolare per i seguenti edifici:

- a) edifici di civile abitazione di altezza superiore a ml.24;
- 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 capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli;
- g) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili o gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento di ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie;
 - sterilizzazione e disinfezioni mediche;
 - lavaggio biancheria e simili;

- distruzione rifiuti (inceneritori);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigiani.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e rilascio del relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi, in conformità alla vigente legislazione in materia.

ART. 132 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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.I. 09.04.1994.

Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 01.02.86, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell'Interno P. 1583/4108 SOT 2B.

Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) circolare del Ministero dell'Interno n.73 del 29.07.1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 10.04.1996.

Rete idrica antincendio

In linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazioni in ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 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 a pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette 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 e combustibili.

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

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

ART. 133 - SFERA DI APPLICAZIONE

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

Sono esclusi asili nido, edifici industriali e artigianali.

ART. 134 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

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

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

In cui:

- per volume abitabile s'intende quello definito all'articolo 157;
 - per edificio indipendente s'intende la casa singola isolata o a schiera.
- Tali valori G tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

ART. 135 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5°, tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art.125, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

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

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

ART. 136 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt.98-101-102, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

ART. 137 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

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

ART. 138 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

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

ART. 139 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Gli impianti devono essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione.

Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

TITOLO IV°

NORME TECNOLOGICHE

ART. 140 - NORME GENERALI

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

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

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

I detti requisiti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;

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

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

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

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

ART. 141 - TERMINOLOGIA

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

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

ART. 142 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 143 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

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

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

- a) i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; gli spazi per la cottura, di superficie inferiore a mq.4.00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

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

ART. 144 - REQUISITI ACUSTICI

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 05/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 145 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **servizi igienici:**

a) espulsione continua	6
b) espulsione discontinua	12

- **cabine di cottura:**

a) espulsione continua	8
b) espulsione discontinua	14

Le superfici minime dei locali degli alloggi sono i seguenti:

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

- **locali di servizio:**

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

- **locali letto:**

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

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

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

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

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art.139, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

ART. 146 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

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

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di

utilizzo, 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 utilizzo e i punti di utilizzo medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi.

La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;

- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico.

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

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

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

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

ART. 147 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

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

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

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

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

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

ART. 148 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

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

ART. 149 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

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

ART. 150 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

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

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

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

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

ART. 151 - REQUISITI ECOLOGICI

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

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 152 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml.4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

ART. 153 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

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

ART. 154 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

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

ART. 155 – RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO -
ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico - artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Dirigente, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

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

È vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al D. Lgs. 490/99, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt.131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

ART. 156 - SICUREZZA E FUNZIONALITA' DELLE OPERE, STABILITA' DEL TERRITORIO

Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 1103/1988:

- il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
- il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
- lo studio della stabilità dei pendii naturali;
- il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
- il progetto di discariche e colmate;
- il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
- il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
- lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.

Le norme di cui al D.M. LL.PP. 1103/1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

TITOLO I°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. 157 – DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICI – EDILIZI

Superficie territoriale

È la superficie a destinazione omogenea di zona, determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).

Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto tra il volume netto costruibile come definito al successivo articolo “Volume dell’edificio” e la superficie territoriale interessata all’intervento ed è espresso in mc./mq.

Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G.

Indice di fabbricabilità fondiaria

È il rapporto tra il volume netto costruibile come definito al successivo articolo “Volume dell’edificio” e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq.

Superficie coperta

È la proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati.

Sono esclusi dal computo:

1. balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, scale aperte con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml.1.50; nell’ipotesi di sporgenze e/o profondità superiori verrà computata la porzione eccedente i ml.1.50;

2. le parti completamente interrato;
3. le serre stagionali, le piscine scoperte;
4. le coperture di protezione dei veicoli in aree artigianali ed industriali con altezza media non superiore a ml.2.20, purchè destinate esclusivamente al parcheggio e aperte su almeno due lati;
5. impianti tecnologici (cabine Enel, silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità;
6. pergolati aperti e strutture non fisse di arredo giardino, pompeiane e gazebo.

Superficie utile

Superficie utile finalizzata al calcolo del volume

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra misurate al netto delle murature e dei vani scala la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non inferiore a ml.2.40, a partire da un'altezza minima di ml.1.00;
- b) corpi praticabili a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml.1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml.1.50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro 1/3 della superficie coperta del fabbricato limitatamente agli edifici residenziali;
- c) n.1 autorimessa per unità abitativa della volumetria non superiore a mc.45;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti praticabili, con altezza media inferiore a ml.2.40 a partire da una altezza minima di ml.1.00.

Superficie utile finalizzata al calcolo degli oneri concessori

Ai fini della determinazione degli oneri concessori per la definizione di "superficie" si fa riferimento al D.M. 10/05/1977.

Volume dell'edificio

Volume netto

È la somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota "zero", così come definita nel successivo paragrafo.

Volume lordo

Ai soli fini del calcolo degli standards e degli oneri urbanistici il volume netto andrà maggiorato del 25%.

È definito lordo il volume del solido emergente dal terreno con esclusione dei volumi tecnici ed è data dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio definita nel successivo paragrafo.

Altezza dei vani

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travature stesse. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

Altezza dell'edificio

L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota "zero", come definita dal successivo articolo, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

Qualora il soffitto del solaio dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale con altezza media non inferiore a ml.2.40, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Quota "zero"

Corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota "zero" corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza risulti in quota diversa, la quota "zero" corrisponderà alla loro media.

ART. 158 - DEFINIZIONE DI DISTANZE

Distanza dalle strade

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio della strada, inteso come limite degli spazi pubblici ad uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, marciapiedi, ecc.), come definita ai sensi dell'art.2 del D.M. 01/04/1968 n.1404 e successive modificazioni ed

integrazioni. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. N.285/1992) valgono le definizioni in esso contenute.

Distanza dai confini

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta del fabbricato ai confini di proprietà.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.

Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti, fatto comunque salvo il distacco minimo tra fabbricati. Tale accordo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.

Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica

È la distanza tra gli edifici o tra i corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al precedente articolo intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.

È consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo atto di assenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con eventuali edifici di interesse storico – architettonico - ambientale circostanti.

Distacchi e distanze particolari

Quando l'applicazione delle norme relative alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può applicare questi ultimi, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art.9 del D.M. 1444/68.

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche; tale disciplina non si applica inoltre, qualora vi sia l'assenso dei confinanti e nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, ai ricoveri attrezzi in legno per giardino di altezza inferiore a ml.2.20 e di superficie massima di mq.12.00;

4. ai manufatti completamente interrati;
5. ai muri di cinta sino a ml.3.00 di altezza ed alle rampe di accesso ai locali interrati;
6. alle strutture di sostegno dei pergolati, tende parasole, pompeiane, che comunque dovranno rispettare la distanza minima dal confine di almeno ml.1.50.

ART. 159 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Fabbricato od edificio

Per fabbricato od edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di almeno un libero accesso sulla via.

Sagoma

È la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio fornendo i dati essenziali per individuarne l'aspetto.

Tipologia edilizia

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali simili e ricorrenti in una serie di edifici.

Unità abitativa

Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.

L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione ed inoltre deve avere una superficie minima, per una persona di mq.28, per due persone di mq.38.

Numero dei piani

È il numero totale dei piani, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i sottopalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; e non superino il 50% della superficie del vano su cui prospettano.

Portici

I portici devono avere almeno due lati aperti. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volta, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

Sottotetti

I sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998, intendendo come tali il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi, nel rispetto dei criteri di cui alla legge regionale 06/04/1999 n.12 e secondo le prescrizioni del presente articolo, con esclusione degli edifici con vincolo monumentale e di quelli con grado di intervento da 1 a 3 e di quelli ricadenti nelle Z.T.O. D-E-F.

Gli interventi di recupero devono essere effettuati nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- altezza utile media, per ogni singolo locale, non inferiore a ml.2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml.2.20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli, bagni, da calcolarsi dividendo il volume utile delle parti di sottotetto la cui altezza superi ml.1.80 per la relativa superficie utile;
- la superficie illuminante ed aerante non deve essere inferiore ad 1/16 di quella di pavimento;
- le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata, superiore al 12% della medesima;
- le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
 - a- lucernari complanari alla falda (tipo velux);
 - b- abbaini con copertura a due falde, con la medesima pendenza e materiale di copertura della falda principale; gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno ml.1.50, il loro colmo non potrà superare quello del tetto, la loro larghezza massima dovrà essere contenuta in ml.2.00, l'altezza del davanzale non dovrà essere inferiore a ml.1.00 dal piano di calpestio del sottotetto;
- gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, con particolare riguardo a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto;
- non sono ammessi:
 - a- arretramenti di fronti o testate del fabbricato;
 - b- terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato;
- il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio non inferiore a mq.40;
- gli interventi di cui al primo comma del presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a mq.1 per ogni mc.10 di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto salvo il

pagamento, nei casi di irreperibilità adeguatamente documentati, di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi;

- gli interventi di cui al primo comma sono soggetti a permesso di costruire/D.I.A. e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri concessori di cui agli artt.5 e 6 della L. 28/01/1977 n.10, calcolati sulla volumetria resa abitabile, secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

ART. 160 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.

Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

- a) residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.);
- b) produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;
- c) turistica: sono:
 - le strutture ricettive disciplinate dalla L.217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agro-turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
 - i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
 - le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99;
- d) commerciale – direzionale: gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
 - commerciale, vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 37/99;
 - di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
 - di gioco ed intrattenimento;
 - mediche e di analisi;
 - professionale e di intermediazione;
 - bancaria;
 - amministrativo – societaria;
- e) rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo;
- f) di servizio:
 - campi ed impianti sportivi;
 - discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;

- le strutture di cui all'art.74 della L.R. 61/85;
- le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art.2 del D.M. 1444/68;
- opere di urbanizzazione di cui all'art.4 L.847/64.

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 161 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

ART. 162 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune è attuato mediante:

1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.)
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
- d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.pu.);

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

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

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

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

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

ART. 163 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'articolo 12 della Legge 27.06.1985 n° 61 e contiene la delimitazione dei comparti edificatori (art.23 L.U.).

L'ingiunzione ai proprietari di cui al comma 1 dell'art.20 L.U. sarà dal Dirigente formulata con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art.16 c. L.U.

Il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga al Dirigente la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti a eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di giorni 60.

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

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

Con la prima ingiunzione il Dirigente formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art.946 C.C., nello stesso termine ivi fissato. L'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art.21 L.U.

ART. 164 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

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

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto in termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di permesso di costruire sono stabilite da un piano urbanistico attuativo o da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'articolo 59 della L. 10 febbraio 1953, n°62. Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati.

L'atto costitutivo è corredato degli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio del permesso di costruire, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione di cui all'art.63 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ART. 165 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengono a due o più persone, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt.870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico.

Il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del precedente articolo 128 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito.

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

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

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

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

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

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art.62 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

ART. 166 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art.19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art.23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere.

In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente articolo 130, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

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

Il Dirigente pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

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

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari esproprianti, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti.

Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 129.

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

ART. 167 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'articolo 13 L.U., eretto ai sensi dell'art.30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune.

Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art.12 della legge 28.01.1977 n° 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande.

Tutte le espropriazioni previste dal presente titolo secondo saranno regolate dalla legge 22.10.1971 n° 865, come modificato dall'art.14 della legge 10/1977 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

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

ART. 168 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

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

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione successiva, sottoposta al controllo di cui all'art.59 della legge 10.02.1953, n° 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 165.

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 del permesso di costruire alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

ART. 169 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 164, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

ART. 170 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

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

Nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art.35 della L. 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni.

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

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

ART. 171 - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

ART. 172 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

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

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

ART. 173 - LOTTIZZAZIONI

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

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

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

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

ART. 174 - NORME PER LA REDAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 175 - 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 Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

ART. 176 - AMBITI DI PIANIFICAZIONE UNITARIA

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

Nell'ambito di ogni distretto è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.

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

ART. 177 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

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

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

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

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

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

Il Dirigente, ad approvazione intervenuta, notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta, fermo restando il loro diritto a presentare opposizioni entro 15 giorni; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

ART. 178 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

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

ART. 179 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

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

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

ART. 180 - L'INTERVENTO DIRETTO

Fermo restando quanto disposto dall'art.109 e 9 penultimo comma della L.R. 61/85, nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.01.1977 n° 10.

Con il permesso edificatorio di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Dirigente potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la

conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 01.06.1939 n° 1089.

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

ART. 181 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti, 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 in cui insiste, previo consenso del proprietario confinante.

ART. 182 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI E IMPIANTI PUBBLICI

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

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

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art.12 legge 28.01.1977 n° 10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano Regolatore Generale destina ad impianti pubblici.

P A R T E S E S T A

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 183 – PERMESSI DI COSTRUIRE E DI LOTTIZZARE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio (e del Piano Regolatore Generale) comporta la decadenza delle concessioni, o permessi di costruire, a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 35 e vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio, salvo proroga, nei casi previsti dalle norme vigenti.

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

I piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale conservano la propria validità ed efficacia, anche qualora in contrasto con il P.R.G. adottato, fino alla scadenza stabilita nella convenzione o, in mancanza di tale indicazione, fino alla scadenza ordinaria. Sono sempre ammesse le varianti degli stessi in adeguamento al presente P.R.G.

ART. 184 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

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

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 185 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

ART. 186 - NORME ABROGATE

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

ART. 187 - POTERI DI DEROGA

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

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

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

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

- caserme
- sedi ministeriali
- scuole
- ospedali
- musei
- chiese
- mercati
- università
- conventi
- poliambulatori
- alberghi

- impianti turistici
- biblioteche
- teatri

ART. 188 - SANZIONI

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

I N D I C E

PARTE PRIMA

Disposizioni generali

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

TITOLO II° - PERMESSI DI COSTRUIRE – D.I.A.

ART. 4 – Definizioni degli interventi edilizi	pag.	2
ART. 5 – Sportello unico per l’edilizia	pag.	4
ART. 6 – Attività edilizia libera	pag.	5
ART. 7 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	pag.	6
ART. 8 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali	pag.	7
ART. 9 – Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	pag.	7
ART.10 – Interventi subordinati a permesso di costruire	pag.	8
ART.11 – Caratteristiche del permesso di costruire	pag.	8
ART.12 – Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	pag.	8
ART.13 – Competenza al rilascio del permesso di costruire	pag.	9
ART.14 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	pag.	9
ART. 15 – Efficacia temporale del permesso di costruire e degli altri provvedimenti abilitativi	pag.	9
ART. 16 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire	pag.	10
ART. 17 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione	pag.	12
ART. 18 – Convenzione - tipo	pag.	12
ART. 19 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	pag.	13
ART. 20 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	pag.	14
ART. 21 – Intervento sostitutivo regionale	pag.	15
ART. 22 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	pag.	16
ART. 23 – Disciplina della denuncia di inizio attività	pag.	17

ART. 24 – Responsabilità del titolare del permesso di costruire e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività	pag.	18
ART. 25 – Formulazione della domanda	pag.	18
ART. 26 – Asseverazione	pag.	19
ART. 27 – Obbligatorietà degli elaborati tecnici	pag.	19
ART. 28 – Certificato di destinazione urbanistica	pag.	19
ART. 29 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	pag.	20
ART. 30 – Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	pag.	20
ART. 31 – Parere preventivo	pag.	20
ART. 32 – La conferenza dei servizi	pag.	21

TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 33 - Attribuzioni della commissione edilizia	pag.	21
ART. 34 - Composizione della commissione edilizia	pag.	22
ART. 35 - Funzionamento della commissione edilizia	pag.	23
ART. 36 – Commissione edilizia integrata per le funzioni ambientali	pag.	24
ART. 37 – Commissione edilizia in materia urbanistica	pag.	24

TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 38 - Punti di linea e di livello	pag.	24
ART. 39 - Inizio e termine dei lavori	pag.	25
ART. 40 – Conduzione del cantiere	pag.	26
ART. 41 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	26
ART. 42 - Vigilanza sulle costruzioni	pag.	27
ART. 43 – Varianti in corso d’opera	pag.	27
ART. 44 - Annullamento del permesso di costruire	pag.	28
ART. 45 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	pag.	28
ART. 46 – Sospensione dei lavori	pag.	28
ART. 47 – Decadenza del permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A.	pag.	29
ART. 48 – Annullamento del permesso di costruire, concessione edilizia, autorizzazione o D.I.A.	pag.	30
ART. 49 – Poteri eccezionali	pag.	30
ART. 50 – Tolleranze	pag.	31

ART. 77 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	44
ART. 78 - Numeri civici	pag.	44

PARTE TERZA

Norme igienico - sanitarie

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 79 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	45
ART. 80 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	45
ART. 81 - Protezione dall'umidità	pag.	45
ART. 82 - Muri perimetrali	pag.	46
ART. 83 - Convogliamento delle acque meteoriche	pag.	46
ART. 84 - Isolamento termico	pag.	47
ART. 85 - Impianto di riscaldamento	pag.	47
ART. 86 - Requisiti acustici passivi	pag.	47
ART. 87 - Approvvigionamento idrico	pag.	47
ART. 88 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	48

TITOLO II° - FOGNATURE

ART. 89 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	48
ART. 90 - Condotti chiusi	pag.	48
ART. 91 - Depurazione degli scarichi	pag.	48
ART. 92 - Allacciamenti	pag.	49
ART. 93 - Fognature residenziali	pag.	49
ART. 94 - Prescrizioni particolari	pag.	50
ART. 95 - Immondizie	pag.	50

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 96 - Requisiti degli alloggi	pag.	50
ART. 97 - Altezze minime	pag.	51
ART. 98 - Locali abitabili	pag.	52
ART. 99 - Sottotetti o mansarde	pag.	53
ART. 100 - Cucine	pag.	53
ART. 101 - Locali per i servizi igienici	pag.	53
ART. 102 - Scale ed ascensori, ringhiere, parapetti	pag.	54
ART. 103 - Corridoi e disimpegni	pag.	56
ART. 104 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag.	56
ART. 105 - Volumi tecnici	pag.	56
ART. 106 - Ventilazione ed aerazione	pag.	57

ART. 107 – Condizionamento: caratteri generali degli impianti	pag.	58
ART. 108 – Installazione di apparecchi a combustione	pag.	58
ART. 109 – Impianto elettrico	pag.	59

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 110 - Edifici e locali di uso collettivo	pag.	59
ART. 111 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	60
ART. 112 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	60
ART. 113 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	61
ART. 114 - Barriere architettoniche	pag.	62
ART. 115 - Spazi esterni (accessibili)	pag.	62
ART. 116 - Parti comuni (accessibili)	pag.	63
ART. 117 - Ambiti destinati ad attività sociali (accessibili)	pag.	63
ART. 118 - Edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio (accessibili)	pag.	64
ART. 119 - Alloggi di edilizia convenzionata (parzialmente accessibili)	pag.	64
ART. 120 - Edifici residenziali plurifamiliari e dotati di parti comuni (visitabili)	pag.	64
ART. 121 - Unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto ed al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati, e quelle di ristorazione (visitabili)	pag.	65
ART. 122 - Unità immobiliari sedi di attività ricettiva (visitabili)	pag.	65
ART. 123 - Unità immobiliari sedi di culto (visitabili)	pag.	65
ART. 124 - Unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico (visitabili)	pag.	65
ART. 125 - Edifici unifamiliari ed edifici plurifamiliari privi di parti comuni (adattabili)	pag.	65

PARTE QUARTA

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 126 - Stabilità delle costruzioni	pag.	67
ART. 127 - Manutenzione e restauri	pag.	67
ART. 128 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	67

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 129 - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili	pag.	68
ART. 130 - Impiego di strutture lignee	pag.	68
ART. 131 - Parere di conformità dei vigili del fuoco	pag.	68
ART. 132 - Particolari prevenzioni cautelative	pag.	69

TITOLO III° - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI
EDIFICI

ART.133 - Sfera di applicazione	pag.	70
ART.134 - Potenzialità termica installata	pag.	70
ART.135 - Progetto dell'impianto	pag.	71
ART.136 - Aperture vetrate	pag.	71
ART.137 - Composizione degli edifici	pag.	72
ART.138 - Inerzia termica delle pareti	pag.	72
ART.139 - Regolazione automatica della temperatura	pag.	72

TITOLO IV° - NORME TECNOLOGICHE

ART. 140 - Norme generali	pag.	72
ART. 141 - Terminologia	pag.	73
ART. 142 - Requisiti termici e igrotermici	pag.	74
ART. 143 - Requisiti illuminotecnici	pag.	75
ART. 144 - Requisiti acustici	pag.	75
ART. 145 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.	76
ART. 146 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	77
ART. 147 - Requisiti relativi alla fruibilità	pag.	78
ART. 148 - Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	79
ART. 149 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.	79
ART. 150 - Requisiti relativi alla durabilità	pag.	79
ART. 151 - Requisiti ecologici	pag.	80

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

ART. 152 - Opere provvisorie	pag.	80
ART. 153 - Scavi e demolizioni	pag.	81
ART. 154 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	81
ART. 155 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico	pag.	81
ART. 156 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio	pag.	82

PARTE QUINTA

Definizioni urbanistico - edilizie

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

ART. 157 – Definizione di elementi urbanistici - edilizi	pag.	83
ART. 158 – Definizione di distanze	pag.	85
ART. 159 - Definizione di elementi architettonici	pag.	87
ART. 160 – Destinazioni d’uso	pag.	89

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

ART. 161 - Modalità di attuazione del piano regolatore generale	pag.	90
ART. 162 - Strumenti urbanistici attuativi del piano regolatore generale	pag.	90
ART. 163 - Il piano particolareggiato	pag.	91
ART. 164 - Il comparto edificatorio	pag.	92
ART. 165 - Costituzione del Consorzio di comparto	pag.	92
ART. 166 - Procedimento successivo all'espropriazione	pag.	93
ART. 167 - Disposizioni finanziarie finali	pag.	94
ART. 168 - Individuazione nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	94
ART. 169 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	95
ART. 170 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare	pag.	95
ART. 171 - Piano per gli Insediamenti Produttivi	pag.	96
ART. 172 - Attuazione dei piani di recupero	pag.	96
ART. 173 - Lottizzazioni	pag.	96
ART. 174 - Norme per la redazione	pag.	97
ART. 175 - Apertura di accessi e strade private	pag.	98
ART. 176 - Ambiti di pianificazione unitaria	pag.	98
ART. 177 - Piani di lottizzazione d'ufficio	pag.	99
ART. 178 - Il piano per l'edilizia economica e popolare e il piano per gli insediamenti produttivi	pag.	100
ART. 179 - Programmi integrati di intervento e programmi di recupero urbano	pag.	100
ART. 180 - L'intervento diretto	pag.	100
ART. 181 - Costruzioni in aderenza	pag.	101

ART. 182 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici	pag.	101
-----------------------------------------------------------------------------------------	------	-----

PARTE SESTA

Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 183 – Permessi di costruire e di lottizzare rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	pag.	102
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	-----

ART. 184 - Misure di salvaguardia	pag.	102
-----------------------------------	------	-----

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 185 - Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	103
-------------------------------------------------------	------	-----

ART. 186 - Norme abrogate	pag.	103
---------------------------	------	-----

ART. 187 - Poteri di deroga	pag.	103
-----------------------------	------	-----

ART. 188 - Sanzioni	pag.	104
---------------------	------	-----

INDICE	pag.	105
--------	------	-----