

MONTEGALDA
VICENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNATO CON MODIFICHE D'UFFICIO DELIB. G.R.V. n° 4479
IN DATA 27.07.1990
DELIB. G.R.V. n° 3788 IN DATA 02.09.1996
DELIB. C.C. n° 29 IN DATA 22.09.1999
DELIB. G.R.V.n° 2047 DEL 04.07.2003
DELIB. C.C. n°23 DEL 28.06.2007

VARIANTE PARZIALE
ART.50, COMMA 4, L.R. 61/85.

IL SINDACO
LOTTO DOTT. RICCARDO

IL SEGRETARIO
DOTT. ZAMPAGLIONE DOTT. SANDRO

Montegalda, Marzo 2014

IL PROGETTISTA DEL P.R.G. - ARCHITETTO BRUNO GABBIANI
IL PROGETTISTA DELLE VARIANTI – ARCHITETTO GIUSEPPE CAPPOCHIN

AGGIORNAMENTO A CURA DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONTEGALDA: ARCH. GIORGIO MECENERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

art. 1

Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio

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

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

Fanno parte integrante del presente Regolamento le tabelle e le tavole del PIANO REGOLATORE GENERALE.

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 del Veneto.

art. 3

Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.

Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

TITOLO II°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

art. 4

Opere soggette a concessione

La concessione edilizia è prescritta per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni, con opere a ciò preordinate;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni e modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- g) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- h) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- i) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- l) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazione di cui al precedente punto **1**);
- m) costruzione di locali nel sottosuolo;
- n) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi silos, ecc.);
- o) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
- p) costruzioni prefabbricate, (locali, boxes, tettoie, ecc.);
- q) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili;

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

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera.

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

art. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco gli interventi di cui all'art. 76 punti 1 della L.R. 61/85.

E' inoltre prescritta autorizzazione per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- b) demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- c) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornanenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici;
- d) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc.;
- e) negli insediamenti produttivi e variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
- f) messa a dimora ed abbattimento di alberature di alto fusto;
- g) le strutture o manufatti provvisori di modesta entità, realizzate con materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, per esigenze stagionali (deposito attrezzi, legnaia, piccole serre, ecc.) semplicemente posati anche con opere edilizie.

art. 6

Opere non soggette a concessione od autorizzazione

Non sono soggette a concessione od autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;

- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 31 lettera a) della Legge 457/78, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne le forme, i colori e le dimensioni.

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;

- c) la costruzione di baracche da cantiere;
d) le protezioni stagionali;
e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;
f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;
g) manufatti ornamentali come pergolati, statue, ecc o strutture di modesta entità, realizzate con materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, semplicemente appoggiati al suolo, costituenti arredo da giardino, poste nell'area di pertinenza delle abitazioni;
h) parcheggio di roulotte.

Deve essere oggetto di notifica al Sindaco l'avvio di qualunque attività produttiva, anche dove non ci sia necessità di concessione edilizia, autorizzazione o dichiarazione, qualunque sia il numero di addetti ed il tipo di attività. Tale notifica va corredata da certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

art. 7

Opere da eseguire dal Comune

Le opere da eseguirsi dal Comune sono sottoposte al parere della Commissione edilizia e del Responsabile del settore igiene pubblica.

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dell'opera sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

art. 8

Opere da eseguire dallo Stato

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle

prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi (salvo che per le opere destinate alla difesa militare), è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione.

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

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

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

art. 9

Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate ai precedenti artt. 5 e 6, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

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

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 27.

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

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Sindaco provvede sentiti la Commissione Edilizia ed il Responsabile del Settore Igiene Pubblica.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione del Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 51.

Il Sindaco può sempre accettare che progetti di particolare rilevanza siano preceduti da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico sia compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

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

art. 10

Norme per la presentazione dei progetti

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

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

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionatura in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo 11 restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti sulla loro area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati sia delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'articolo 5 delle N.T.A.: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata al parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del citato articolo 5 delle N.T.A. del P.R.G.;

- o) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da diverse angolazioni e riferita ad apposita planimetria ove siano indicati i coni ottici di ripresa;
- p) indicazione:
 - delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
 - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;
 - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc.);
 - della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in KCal/mc.) ove per il volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);
- q) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per le zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua e, in caso positivo, presentazione dei relativi nullaosta prescritti;
- r) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e dei risultati di accertamenti geologici;
- s) indicazione dell'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle acque dilavanti;
- t) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari;
- u) eventuale nulla osta per la licenza in deroga (art. 3 Legge 1357 del 21.12.1955);
- v) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e di scoli);
- w) progetto degli impianti nei casi previsti dalla L. 46/90 e suo regolamento.

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

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

1. Nel caso di edifici privi di caratteri storici, artistici o di particolare pregio ambientale, valgono le stesse indicazioni di cui alla lettera A) del presente articolo, sia per la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati simboli diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (campitura punteggiata) e da costruire (campitura a tratteggio).
2. Nel caso di edifici provvisti di caratteri storici, artistici o di particolare pregio ambientale, anche nel caso di opere richieste ai sensi dei precedenti articolo 5 e 6, con la sola eccezione dell'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, valgono parimenti le stesse indicazioni di cui alla lettera A) del presente articolo sia per lo

stato di fatto, sia per il progetto. Devono inoltre essere prodotti elaborati che documentino:

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

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

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

D - Per le demolizioni di edifici:

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

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

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) particolari, in scala 1:20;

c) indicazioni dei materiali e dei colori.

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

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

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

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione (il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione - D.M. LL.PP. 2,4,1968 e deliberazione del Consiglio Regionale n. 21 in data 29,03,1973 e successive modificazioni quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- l) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi.

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

- a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di

escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti e dei movimenti di terra quotati, in scala adeguata.

I - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori;
- b) idonea documentazione fotografica.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

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

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

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

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

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

O - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

art. 11

Concessione ed autorizzazione a costruire

La concessione o autorizzazione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia il titolo di richiederla, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76 e seguenti della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

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

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

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge

ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, in quanto dovuti.

Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione, in zona agricola, il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ed esso corrispondente, ai sensi dell'art. n. 8 della L.R. 24/85.

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

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione o autorizzazione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (III° comma dell'art. 16 della Legge 5,8,1978 n. 457) e del I° comma dell'art. 72 (I° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

art. 12

Ammissibilità delle domande di concessione edilizia

In sede di presentazione della domanda di concessione il Richiedente deve dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di 1.250 con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della Legge 10.5.1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro climatiche indispensabili (luce, calore, ecc.).

art. 13

Onerosità della concessione

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

art. 14

Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge Regionale n° 61/85.

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

art. 15

Costo di costruzione

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla Legge Regionale n° 61/85, e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.

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

art. 16

Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione

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

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

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

art. 17

Concessione gratuita

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

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

art. 18

Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza

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

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di

urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

art. 19

Edilizia convenzionata

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

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

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

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

art. 20

Concessione a lottizzare

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco, o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dall'art. 60 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad

utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

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

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

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Primaria

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

Secondaria

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

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

Per opere d'urbanizzazione primaria

tutte le aree necessarie

Per opere d'urbanizzazione secondaria

tutte le aree necessarie

C) STANDARDS (art. 3/D.I. 1444 e art. 25 L.R. 61/85)

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

art. 21

Evidenza della concessione e del progetto

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

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

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

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

art. 22

Validità della concessione

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

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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150.

TITOLO III°

COMMISSIONE EDILIZIA

art. 23

Attribuzioni della commissione edilizia

Previo esame da parte degli Uffici comunali, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli 4 e 5 compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente articolo 9, e comunque nei casi espressamente previsti per legge è esaminato dalla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche vigenti, sotto il profilo giuridico di conformità alla vigente normativa 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 titolo abilitativo ed in difformità, nonché sull'annullamento del titolo abilitativo e in particolare:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento;
- altri progetti qualora ne ravvisi l'opportunità.

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

art. 24

Composizione della Commissione Edilizia

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

Sono membri di diritto:

- il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o un Tecnico a ciò delegato che funge da Presidente;

- il responsabile del procedimento attinente l'argomento posto a discussione o altro tecnico a ciò delegato, che partecipa senza diritto di voto ed esercita le funzioni di segretario verbalizzante. Le funzioni di segretario della Commissione, possono essere svolte anche dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale, che in tal caso conserva il diritto di voto.

Sono membri eletti, nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno:

- cinque esperti in materia edilizia / urbanistica, scelti sulla base di adeguati curricula attestanti specifica competenza professionale ed esercizio di attività nel settore (ingegneri, architetti, geometri, agronomi ed equipollenti), scelti possibilmente ciascuno fra terne di nomi designate dai rispettivi ordini, collegi e sindacati professionali maggiormente rappresentativi a livello nazionale. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante designato dalla minoranza.
- due esperti sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali o equipollenti, nominati ai sensi dell'art. 6 della ex L.R. 31/10/94 n° 63, che si esprimeranno limitatamente ai pareri di cui al comma 1°, art. 4 della legge sopracitata.

In caso di parità nella votazione prevale il candidato più anziano di età.

I membri elettivi durano in carica per un periodo corrispondente al mandato elettivo dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati e sono rieleggibili; esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il funzionario responsabile del rilascio del provvedimento conclusivo del procedimento; ove peraltro lo stesso funzionario non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento.

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

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

art. 25

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno. L'avviso di convocazione è recapitato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 3 altri membri. (quattro membri in caso di Commissione Edilizia integrata tra cui uno esperto ai sensi della ex L.R. N° 63/94). Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei 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.

Alle riunioni della Commissione edilizia ha la facoltà di presenziare, senza diritto di voto, il Sindaco o un Assessore delegato, i quali vengono previamente notiziati, per le vie brevi, della convocazione della commissione.

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 26

Punti di linea e di livello

Il Titolare della concessione di cui all'articolo 4, o di cui all'art. 20, prima o al momento di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua, se del caso, il sopralluogo e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

art. 27

Inizio e termine dei lavori

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

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

Negli altri casi previsti dall'articolo 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione di lavori previsti nei piani di lottizzazione, valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'articolo 20.

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

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

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

art. 28

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 o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la concessione.

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

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

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

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

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

art. 29

Vigilanza sulle costruzioni

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

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

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

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

art. 30

Annullamento della Concessione

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

art. 31

Riscossione delle somme

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n° 639.

art. 32

Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità

Per le opere di cui al precedente articolo 4 eseguite senza concessione o in difformità dalla stessa, si procede ai sensi degli artt. 92, 93, 94, 95, 96 della L.R. 61/85.

TITOLO V°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

art. 33

Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 73 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico nei casi previsti dalla Legge 1086/71, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori. Nei casi in cui le opere non ricadano tra quelle previste dalla citata Legge 1086/71, sarà allegato un certificato di regolare esecuzione;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento o/e di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto A-p), art. 10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedano;

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

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

Si richiama il disposto della Legge 5.11.1971 n° 1086.

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

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

art. 34

Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

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

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

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

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 35

Cortili e lastrici solari

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

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

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

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

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

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

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

art. 36

Chiostrine

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

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

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

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

art. 37

Costruzioni accessorie

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

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, secondo quanto disposto dall'art. 46 delle N.T.A., sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc..., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

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

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo e dei manufatti.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della Legge 28.1.1977 n° 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

art. 38

Prescrizioni edilizie particolari

Fatte salve le vigenti disposizioni legislative, per ogni nuova unità abitativa ricavata dal frazionamento di quella esistente, da nuovi edifici, dall'ampliamento e dalla ristrutturazione di edifici esistenti, deve essere prevista almeno una autorimessa. Qualora venga dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzare una autorimessa, con l'esclusione dei nuovi edifici, deve essere comunque garantito uno spazio a parcheggio come previsto dalla legge 122/89 con un minimo di un posto auto per unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano un superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,50 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

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

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata 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. 39

Decoro degli edifici

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

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

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

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

art. 40

Decoro degli spazi

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

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

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

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

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Nelle zone di tutela ambientale di cui all'art.40 delle NTA e nelle aree soggette al D.Lgs n.42/2004 è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione di Consiglio Comunale.

art. 41

Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

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

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

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,25 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

art. 42

Illuminazione dei sotterranei

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

art. 43

Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

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

art. 44

Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc... e non superare l'altezza di m. 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m. 0,30 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna, per i confini interni; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti produttivi, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;

art. 45

Alberature

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

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

art. 46

Coperture

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

I pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda debbono rientrare nella linea di falda o essere appoggiati con la stessa inclinazione della copertura. Tale norma non si applica nelle zone produttive.

In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione della copertura dovranno essere osservate le norme sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza secondo le norme vigenti.

art. 47

Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna nei limiti consentiti dalle N.T.A.. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

art. 48

Marciapiedi

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

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

art. 49

Portici

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

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

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

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

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

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

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

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

art. 50

Tipologia edilizia rurale

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

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede allegate al P.R.G. possono essere variate con delibera del Consiglio Comunale.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 51

Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico

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

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

Nelle zone del territorio comunale interessate dal vincolo monumentale di cui al D.Legs. n.42/2004, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

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

art. 52

Beni ambientali

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

art. 53

Interventi per la protezione della natura

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

art. 54

Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

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

art. 55

Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

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

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

art. 56

Numeri civici

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

art. 57

Igiene del suolo e del sottosuolo

Si richiama in generale l'osservazione a quanto stabilito dalla seguente normativa:

ISTRUZIONI MINISTERIALI DEL 20/6/86;

D.M. Sanità 5/7/75

D.P.R. 303/56

D.M. Sanità 18/5/76

D.P.R. 1391 del 22/12/70

Legge 475 del 5/8/78

D.P.R. 27/4/55 n. 547

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 Settore Igiene Pubblica o suo delegato e dell'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

art. 58

Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

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

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

art. 59

Protezione dall'umidità

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

I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 68 qualora non esista cantinato, devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. dal piano campagna a mezzo di vespaio ventilato o a mezzo di solaio con sottostante camera d'aria non inferiore di 20 cm.

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

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

art. 60

Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie

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

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

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

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

Si richiama il disposto degli artt. 96 e seguenti del presente testo.

art. 61

Isolamento acustico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.
Si richiama il disposto degli artt. 101 e segg..

art. 62

Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti predisposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc..., di varia natura, conformemente alla Legge 13.7.1966 n° 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni statali e regionali ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

art. 63

**Norme generali sull'ubicazione ed orientamento degli edifici e
disposizione interna dei locali**

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

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

Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontano da vie destinate a traffico pesante. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolari rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso motivo è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare invece cortili aperti e arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello distributivo e quello costruttivo. Infatti, sia la distribuzione interna dei locali, tenuto conto della loro destinazione d'uso, sia a materiali costruttivi usati, possono contribuire alla attenuazione del problema "rumore".

TITOLO II°

FOGNATURE

art. 64

Fognature

Le modalità di scarico, le reti fognarie e gli impianti di depurazione devono attenersi a quanto previsto dal P.R.R.A.. Solo nelle zone con densità di popolazione non superiore alla soglia stabilita dal P.R.R.A. può essere consentito il recapito di liquami civili al di fuori di una rete fognaria, secondo le modalità indicate nello stesso P.R.R.A. e dalla D.C.I. del 21/2/77 (allegato n. 5). Negli altri casi non può essere concessa l'edificazione.

art. 65

Immondizie

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

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 66

Parametri abitativi

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

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

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

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

Fatte salve le vigenti disposizioni legislative ogni nuova abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 18.

art. 67

Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 5.8.1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo 74, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e non inferiori a metri 2,40 per i vani accessori. L'altezza utile dei locali abitabili con soffitti in travatura lignea (travi a vista) va considerata sotto il tavolato, non tenendo conto delle travature;

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aereati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n° 166 solo qualora tecnicamente non sia possibile altrimenti;

b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori fatte salve le altezze inferiori prescritte all'art. 74. L'altezza utile dei locali abitabili con soffitti in travatura lignea (travi a vista) va considerata sotto il tavolato, non tenendo conto delle travature;

art. 68

Locali abitabili

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione è ammessa per i locali d'abitazione degli edifici esistenti, un'altezza interna utile minore di quella regolamentare, purché non inferiore a ml. 2,40. L'altezza utile dei locali abitabili con soffitti in travatura lignea (travi a vista) va considerata sotto il tavolato, non tenendo conto delle travature;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,20 e per gli edifici preesistenti già adibiti a tale uso di ml. 2,70.

Per i negozi l'altezza minima interna deve essere di ml. 3,00.

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

art. 69

Sottotetti, mansarde, soppalchi

SOTTOTETTI

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 66 ed essere opportunamente isolati termicamente.

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati ed avere un'altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di metri. 2.70 a partire da un'altezza minima di metri. 1.80, ed ogni altro requisito di legge relativo all'illuminazione, superficie minima ecc. La parte abitabile deve essere delimitata da adeguate strutture murarie o di altro materiale.

Il vano sottotetto potrà essere adibito a locali accessori quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni, qualora l'altezza media non sia inferiore a m. 2.40, con un minimo non inferiore a m. 1.80; questo purché l'unità abitativa disponga nel piano sottostante di vani sufficienti per essere abitabili (per una civile abitazione: cucina, camera da letto, soggiorno e pranzo). In tali casi ai fini illuminanti la finestratura complessiva deve essere almeno 1/15 della superficie del pavimento.

L'eventuale finestratura presente al di sotto di tale limite minimo (1.80 metri) viene computata ai fini dell'illuminazione naturale per la parte di superficie posta ad un'altezza dal pavimento superiore a 1.00 metri.

SOTTOTETTI ESISTENTI

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, le condizioni ed i limiti per il loro recupero sono disciplinati in attuazione della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12.

I sottotetti esistenti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati ed avere un'altezza utile media di 2.40 metri a partire da un'altezza minima di 1.80 metri. I sottotetti esistenti, invece, per essere adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni, devono essere opportunamente isolati ed avere un'altezza utile media di 2.20 metri a partire da un'altezza minima di 1.80 metri. La restante superficie dei sottotetti avente altezza inferiore a 1.80 metri, non va computata e considerata come non abitabile e può essere eventualmente delimitata da adeguate strutture murarie o di altro materiale.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1.80 metri, per la relativa superficie utile.

L'eventuale finestratura presente al di sotto di tale limite minimo (1.80 metri) viene computata ai fini dell'illuminazione naturale per la parte di superficie posta ad un'altezza dal pavimento superiore a 1.00 metri. Ai fini dell'illuminazione ed aereazione vengono considerati anche i lucernari o abbaini purché apribili direttamente.

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

SOPPALCHI

I soppalchi non devono superare la misura del 50% della (Su) del vano al quale appartengono e devono possedere l'altezza minima di metri 2.00, mentre la parte sottostante potrà avere un'altezza di 2.40 metri qualora il vano in cui il soppalco è inserito conservi l'altezza utile media di cui al presente articolo.

MODI DI INTERVENTO

Le aperture nelle falde devono essere realizzate in modo armonico e razionale, seguendo l'ortogonalità e le linee direttive delle singole falde e le principali partiture delle aperture delle facciate.

Inoltre, nelle zone di interesse paesaggistico-ambientale come definite dal vigente Piano Regolatore la forma e le dimensioni delle aperture nelle falde devono essere prevalentemente omogenei all'interno dello stesso intervento e comunque di forma quadrata o rettangolare con lato maggiore verticale.

Sono escluse le aperture nelle falde degli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, dell'art. 10 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e della legge 1 giugno 1939, n. 1089 per le tipologie edilizie aventi grado di intervento 1 e 2, così come specificato all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione, della tavola 13 del piano Regolatore vigente.

CONTRIBUTI DI CONCESSIONE

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457. Tali interventi sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli art. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

SPAZI PER PARCHEGGI

Gli interventi di nuova costruzione e di recupero dei sottotetti esistenti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. Esclusivamente per il recupero dei sottotetti esistenti non si applicano le prescrizioni edilizie particolari di cui all'art. 38 del presente Regolamento Edilizio. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali all'interno delle Zone Territoriali Omogenee A e B, ai soli fini del recupero dei sottotetti esistenti, è consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi privati previo pagamento della somma equivalente da versare contestualmente ai contributi di concessione. Il valore a metro quadrato di riferimento è quello determinato dal Consiglio Comunale per le aree edificabili ai fini I.C.I..

Cucine

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

art. 71

Locali per i servizi igienici

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

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

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,80.

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

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

Qualora non sia tecnicamente possibile altrimenti è consentita l'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 Legge 27.5.1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

art. 72

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

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

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

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

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

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 62.

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

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

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

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

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

art. 73

Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

art. 74

Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati non abitabili e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20. L'altezza dei locali con soffitti in travatura lignea (travi a vista) va considerata sotto il tavolato, non tenendo conto delle travature.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 60.

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

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 75

Edifici e locali di uso collettivo

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

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

art. 76

Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche; favorendo l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, nel rispetto delle norme della L. 13/89 e suo regolamento.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 72, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

art. 77

Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

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

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

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

Si devono tener presenti in particolare le disposizioni contenute nella circolare regionale n. 38 del 29/7/87, relativa all'esame degli insediamenti produttivi (art. 4 L.R. 54/82).

art. 78

Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 68 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. 79

Impianti al servizio dell'agricoltura

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

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

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia, secondo l'allegato D del P.R.R.A..

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 64.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative pertinenze valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 L.R. 5.3.85, n° 24 e succ. modifiche e integrazioni e della D.G.R. 22/12/89, n. 7949.

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

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

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 80

Stabilità delle costruzioni

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

art. 81

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. 82

Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

art. 83

Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

art. 84

Impiego di strutture lignee

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

art. 85

Prevenzione dai pericoli di incendio

A) Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione o autorizzazione.

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici a struttura metallica;

- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.; (o con più di nove automezzi);
- f) impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivanti dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento di ambienti
 - produzione acqua calda per edifici civili
 - cucine e lavaggio stoviglie
 - sterilizzazione e disinfezioni mediche
 - lavaggio biancheria e simili
 - distruzione rifiuti (inceneritori)
- g) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- h) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici a uso civile (pubblico e privato);

B) Collaudi dei Vigili del Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26.5.1959 n° 689. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella Legge 26.7.1965 n° 966.

D) Particolari Norme di Legge o di buona Tecnica:

1) Edifici ad uso civile (compresi alle lettere c) e d) del precedente punto A.)

Strutture: Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14.9.1961.

Ubicazione: Gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno. Qualora detta condizione non sia realizzabile, perchè trattasi di scale

interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni dovranno avere comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazioni o ad uffici attraverso locale aerato di disimpegno.

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

- 2) Edifici industriali, artigianali e commerciali (compresi alle lettere a) e b) del precedente punto A.)

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

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

Di norma per sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Aperture per sfogo calore e fumo: Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.

Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m.

- 3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21.1.1974 e Legge 18/7/80 n.406.

- 4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 1.2.1986.

- 5) Impianti termici

Gli impianti termici di cui al punto f) 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 29.7.1971.
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano)
Norme UNI-CIG 7129-72 per impianti di potenzialità inferiori a 30.000 Kcal/h e Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25/11/1969 per potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h.
Impianti alimentati a gas di petrolio liquefatto (G.P.L.): lettera circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6/2/75 per potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h.

Per i depositi valgono le norme del D.M. 31/3/1984.

- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 6.2.1975.
- 6) Rete idrica antincendio
Tutti gli edifici di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente punto A, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili.
In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.
Gli idranti UNI O 45 - 70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro.
Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 7) Impianti elettrici
La Legge 1.3.1968 n° 168 "Disposizioni concernenti (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI), nonchè le norme relative alla L. 46/90 e suo regolamento di attuazione.
- 8) Impianto per l'impiego del gas combustibile
La Legge 6.12.1971 n° 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

art. 86

Particolari prevenzioni cautelative

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

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

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

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

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

art. 87

Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc...) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

art. 88

Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 85, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

art. 89

Sfera di applicazione

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla Legge 30.4.1976 n° 373, al D.P.R. 28.6.1977 n° 1052, al D.M. 10.3.1977 Legge n° 10/91 e D.P.R. 412/93 e D.M. 13.12.1993, e per gli edifici industriali, artigianali al D.M. 23.11.1982.

Sono esclusi dall'applicazione gli asili nido.

art. 90

Potenzialità termica installata

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

TIPO DI EDIFICIO	VOLUME ABITABILE	G_0 (Kcal/hm ³ °C)
Indipendente	inferiore a 250 m ³	0,95
Indipendente	fra 250 e 600 m ³ (estremi inclusi)	0,85
Indipendente	oltre 600 m ³	0,70
Non dipendente	qualunque	0,70

In cui:

Per volume abitabile s'intende quello definito all'art. 113.

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

Tali valori G_0 tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

art. 91

Progetto dell'impianto

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di - 5° e tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti stesse;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo di una volta all'ora dell'aria del volume abitabile;
- d) verificare che le condizioni indicate ai punti a), b), c) del presente articolo, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 90, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il direttore dei lavori ed il costruttore saranno solidamente responsabili dell'effettivo ottenimento del salto termico previsto dal progetto, che verrà misurato al centro dei locali a m. 1,50 dal pavimento.

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

art. 92

Aperture vetrate

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

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 91 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

art. 93

Composizione degli edifici

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

art. 94

Inerzia termica delle pareti

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

art. 95

Regolazione automatica della temperatura

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

TITOLO IV°

NORME TECNOLOGICHE

art. 96

Norme generali

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

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

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

Detti requisiti sono:

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

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

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

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

art. 97

Terminologia

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

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

art. 98

Requisiti termici ed igrotermici

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

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

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

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la

salvaguardia della parità del bilancio termico delle medesime o, nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

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

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

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

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

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni 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. 99

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 ed indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

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

- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza delle persone.

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

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

art. 100

Requisiti acustici

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

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

I livelli sonori non devono eccedere nei locali di emissione occupati da persone, 80 dB (A) o comunque i diversi valori consentiti dalla tecnologia attuale.

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

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

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

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

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

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

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

art. 101

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– servizi igienici:

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

- cabine di cottura:
 - a) espulsione continua 8
 - b) espulsione discontinua 14

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

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

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

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

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

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

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art. 99, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

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

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

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

art. 102

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

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

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

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

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 93.

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

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

Il numero e le caratteristiche degli impianti di trasporto verticale dovranno essere proporzionati in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero di fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

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

- distribuzione della acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;

- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

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

art. 103

Requisiti relativi alla fruibilità

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'art. 102 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

art. 104

Requisiti relativi alla sicurezza

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

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

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

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

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 99, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

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

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 99, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

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

Nella costruzione delle coperture dovranno essere osservate le norme sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza secondo le norme vigenti.

art. 105

Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

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

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

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

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

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

art. 106

Requisiti relativi alla durabilità

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

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

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

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

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

art. 107

Requisiti ecologici

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

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

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

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 108

Opere provvisorie

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

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

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

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

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

art. 109

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 ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

art. 110

Movimento ed accumulo dei materiali

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

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

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 111

Autorizzazioni a lottizzare, concessioni e autorizzazioni a costruire rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

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

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

L'entrata in vigore del P.R.G., o delle sue varianti, avviene 15 (quindici) giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.).

art. 112

Misure di salvaguardia

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

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

art. 113

Entrata in vigore del presente regolamento

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

art. 114

Norme abrogate

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

art. 115

Decadenza della Commissione Edilizia

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

art. 116

Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di Attuazione del Piano Regolatore Generale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

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

art. 117

Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 118

Disciplina per l'installazione e la gestione delle stazioni radio base per la telefonia cellulare

1 - FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti disposizioni disciplinano l'installazione e la gestione delle stazioni radio base per la telefonia cellulare attraverso:

- a) definizioni dei criteri informativi e delle condizioni per la scelta dei siti di installazione di detti impianti al fine di pervenire ad un programmato assetto territoriale dei medesimi;
- b) definizione delle procedure amministrative relative all'installazione, all'esercizio e alla modifica delle stazioni radio base per la telefonia cellulare situate nel territorio del Comune di Montegalda con il coinvolgimento degli organismi regionali preposti al controllo dell'entità di emissione della radiazione elettromagnetica.

2 - VALORI DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Viene integralmente richiamato, ai fini dei limiti di intensità dei campi elettrici e magnetici, quanto previsto dal già citato decreto 381/98 (Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998, n° 381 in Gazzetta Ufficiale Rep. It. 03.11.1998 n° 257) e da successive disposizioni legislative promulgate successivamente al Decreto e all'approvazione del presente Regolamento.

3 - OBBLIGHI PER LA REALIZZAZIONE

1. Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia.
2. Dovrà essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo in modo particolare in prossimità delle zone residenziali.

3. Dovrà essere utilizzata ogni possibilità tecnologica per ridurre l'esposizione, nel rispetto delle compatibilità economiche e sociali (maggiore direccionamento della radiazione, corretta costruzione di tralicci e impianti, riduzione del numero e della massima dimensione delle antenne per la riduzione della zona di campo vicino).
4. Dovranno essere rispettati i limiti previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica per le emissioni sonore causate dall'impianto (dovute ad esempio ai gruppi di raffreddamento).
5. Gli elementi radianti e/o loro appendici strutturali non dovranno sporgere su aree di pubblico transito.

4 - PROCEDURA PER L'INSTALLAZIONE

Viene interamente richiamato e confermato quanto previsto al precedente punto 3. Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di concessione edilizia in conformità con quanto prevede il presente Regolamento Edilizio vigente previa acquisizione del relativo parere dell'A.R.P.A.V.

5 - AUTOCERTIFICAZIONE E CONTROLLI

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazioni, da parte del richiedente o del gestore della telefonia, di una dichiarazione firmata ed autenticata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (legge 15/68 e D.P.R. 403/98) con la quale si attesta che: "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema, in modo da produrre e mantenere i valori di campo elettrico e magnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati nella normativa vigente verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza inferiore a quattro ore". Il Comune, avvalendosi dell'A.R.P.A.V., può provvedere alla verifica della veridicità delle dichiarazioni, mediante controlli a campione tramite misurazioni corredate da certificato di taratura aggiornato dello strumento di misura, sia del campo elettrico che del campo magnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopracitato, in contrasto quindi con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 n° 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme.

6 - DOCUMENTI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI INSTALLAZIONE

Le istanze per l'installazione e trasferimenti di impianti radio base per la telefonia cellulare debbono essere corredate dai seguenti documenti ed atti:

1. autocertificazione di cui al precedente punto 5;
2. progetto edilizio nel rispetto delle vigenti leggi, del presente Regolamento, e delle Norme Tecniche di Attuazione di attuazione del Piano Regolatore Generale;
3. documentazione tecnica completa relativa all'impianto;
4. nulla osta a cura dell'A.R.P.A.V. corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze;
5. eventuali ulteriori autorizzazioni previste dalla legge da parte degli enti competenti.

7 - ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetti i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddette certificazioni l'impianto non potrà essere attivato.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

TITOLO 2° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

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

TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

art. 23	Attribuzioni della commissione edilizia	pag.	20
art. 24	Composizione della Commissione Edilizia	pag.	20
art. 25	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	21

TITOLO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 26	Punti di linea e di livello	pag.	23
art. 27	Inizio e termine dei lavori	pag.	23
art. 28	Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	24
art. 29	Vigilanza sulle costruzioni	pag.	24
art. 30	Annullamento della Concessione	pag.	25
art. 31	Riscossione delle somme	pag.	25
art. 32	Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità	pag.	25

TITOLO 5° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

art. 33	Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	pag.	26
art. 34	Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	pag.	27

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO 1° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 35	Cortili e lastrici solari	pag.	28
art. 36	Chiostrine	pag.	28
art. 37	Costruzioni accessorie	pag.	29
art. 38	Prescrizioni edilizie particolari	pag.	30

TITOLO 2° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

art. 39	Decoro degli edifici	pag.	31
art. 40	Decoro degli spazi	pag.	31
art. 41	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	32
art. 42	Illuminazione dei sotterranei	pag.	33
art. 43	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	33
art. 44	Recinzioni delle aree private	pag.	33
art. 45	Alberature	pag.	34
art. 46	Coperture	pag.	34
art. 47	Scale esterne	pag.	34
art. 48	Marciaiedi	pag.	35
art. 49	Portici	pag.	35
art. 50	Tipologia edilizia rurale	pag.	35

TITOLO 3° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 51	Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	pag.	36
art. 52	Beni ambientali	pag.	36
art. 53	Interventi per la protezione della natura	pag.	36
art. 54	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	37
art. 55	Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	37
art. 56	Numeri civici	pag.	37

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

art. 57	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	38
art. 58	Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	39
art. 59	Protezione dall'umidità	pag.	39
art. 60	Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.	39
art. 61	Isolamento acustico	pag.	40
art. 62	Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	40
art. 63	Norme generali sull'ubicazione ed orientamento degli edifici e disposizione interna dei locali	pag.	40

TITOLO 2° - FOGNATURE

art. 64	Fognature	pag.	42
art. 65	Immondizie	pag.	42

TITOLO 3° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 66	Parametri abitativi	pag.	43
art. 67	Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.	43
art. 68	Locali abitabili	pag.	44
art. 69	Sottotetti, mansarde, soppalchi	pag.	44
art. 70	Cucine	pag.	46
art. 71	Locali per i servizi igienici	pag.	47
art. 72	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	47
art. 73	Corridoi e disimpegni	pag.	48
art. 74	Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag.	49

TITOLO 4° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 75	Edifici e locali di uso collettivo	pag.	50
art. 76	Barriere architettoniche	pag.	50

art. 77	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	51
art. 78	Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	51
art. 79	Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	51

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 80	Stabilità delle costruzioni	pag.	53
art. 81	Manutenzione e restauri	pag.	53
art. 82	Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	53

TITOLO 2° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

art. 83	Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	54
art. 84	Impiego di strutture lignee	pag.	54
art. 85	Prevenzione dai pericoli di incendio	pag.	54
art. 86	Particolari prevenzioni cautelative	pag.	57
art. 87	Uso di gas in contenitori	pag.	58
art. 88	Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag.	58

TITOLO 3° - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

art. 89	Sfera di applicazione	pag.	59
art. 90	Potenzialità termica installata	pag.	59
art. 91	Progetto dell'impianto	pag.	60
art. 92	Aperture vetrate	pag.	60
art. 93	Composizione degli edifici	pag.	60
art. 94	Inerzia termica delle pareti	pag.	61
art. 95	Regolazione automatica della temperatura	pag.	61

TITOLO 4° - NORME TECNOLOGICHE

art. 96	Norme generali	pag.	62
art. 97	Terminologia	pag.	63
art. 98	Requisiti termici ed igrometrici	pag.	63
art. 99	Requisiti illuminotecnici	pag.	64
art. 100	Requisiti acustici	pag.	65
art. 101	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.	66
art. 102	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	68
art. 103	Requisiti relativi alla fruibilità	pag.	69
art. 104	Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	69
art. 105	Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.	70

art. 106	Requisiti relativi alla durabilità	pag.	71
art. 107	Requisiti ecologici	pag.	71

TITOLO 5° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 108	Opere previsionali	pag.	72
art. 109	Scavi e demolizioni	pag.	73
art. 110	Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	73

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 111	Autorizzazioni a lottizzare, concessioni e autorizzazioni a costruire rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	pag.	74
art. 112	Misure di salvaguardia	pag.	74

TITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI

art. 113	Entrata in vigore del presente regolamento	pag.	75
art. 114	Norme abrogate	pag.	75
art. 115	Decadenza della Commissione Edilizia	pag.	75
art. 116	Poteri di deroga	pag.	75
art. 117	Sanzioni	pag.	76
art. 118	Disciplina per l'installazione e la gestione delle stazioni radio base per la telefonia cellulare	pag.	76