

MEGLIADINO
SAN VITALE

P.R.G.



ADOSSATO IL 09.03.1995 APPROVATO IL 12.11.1995
con delibera consiliare con delibera Giunta
n° 20 Regionale n° 5167

1995

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PROGETTISTA:
DOTT. ARCH. G. SCAPIN

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

15 c

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

Il presente Regolamento Edilizio 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, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

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

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

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

- 1) URBANISTICA
- 2) REGIME DEI SUOLI
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- 7) CEMENTI ARMATI
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 10) CAVE E MINIERE
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI

- 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE, ED
DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- 13) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE
- 16) INQUINAMENTI
- 17) PREVENZIONE INCENDI
- 18) FINANZA LOCALE
- 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- 20) I.N.V.I.M.
- 21) IMPOSTA DI BOLLO
- 22) AUTENTICAZIONE COPIE
- 23) EQUO CANONE
- 24) RISPARMIO ENERGETICO
- 25) VINCOLI MILITARI
- 26) CAMPEGGI

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

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

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

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

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) interventi³ di ristrutturazione urbanistica;
- d) variazioni del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributore di carburante;
- f) costruzioni e modificazioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- g) opere di urbanizzazione;
- h) impianti sportivi all'aperto, abbattimento di alberi ad alto fusto, modifica delle aree bosco, sistemazione e creazione di parchi;
- i) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- l) costruzioni di ponti ed accessi e carrabili anche in presenza di autorizzazioni dell'ente proprietario della strada;
- m) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'autorizzazioni di cui al precedente punto m);
- n) costruzioni di locali nel sottosuolo;
- o) collocamento e modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);

- p) depositi dei prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
- q) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (locali boxes, tettoie, ecc.);
- r) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili;
- s) collocamento e modificazioni o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognature, impianti a fune, ecc.;

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova concessione 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 assoggettati ad autorizzazione del sindaco ad eseguire gli interventi di cui all'art. 76 punti 1) e 2) della L.R. 61/1985; le variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate; il collocamento, la modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc..

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici

esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso.

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

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione degli intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre. Qualora gli interventi si riferiscano ad immobili compresi in Centri Storici o vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1989, 29/6/1939 n° 1497, (29/11/1971 n° 1097) è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;

c) la costruzione di baracche da cantiere in dipendenza a lavori regolamentari autorizzati;

d) le protezioni stagionali;

e) mostre campionarie provvisorie all'aperto;

f) collocamenti di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;

g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per tutte le opere di cui al presente verrà data semplice comunicazione all'autorità comunale.

*** La materia degli articoli n°4-5-6 è attualmente disciplinata dal D.L. 495/96 che detta una normativa diversa da quanto previsto dai presenti articoli e che comunque deve essere applicata in sostituzione degli stessi per le parti non conformi.

Quanto detto decreto sarà convertito in legge si dovrà provvedere ad adeguare, con variante, il Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del responsabile settore igiene dell'U.S.S.L..

Per le opere pubbliche dei commi, l'approvazione dell'opera da parte della Giunta Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Per le opere pubbliche della Regione o di Enti o Aziende dipendenti della Regione, la approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei Sindaci interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta. In caso di difformità, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante quando vi sia il parere favorevole del Consiglio Comunale.

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 interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, 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, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del

Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministero o dei ministri competenti in 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.

*** Le costruzioni devono essere progettate nel rispetto del D.P.R. 383/94.

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 al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc.; disposti a termine di legge, debbono essere indirizzate al sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 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.

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. 19.

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

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco

mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente, si richiama in particolare il disposto della legge 2/2/1974 n° 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 42.

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

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a 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 E RILASCIO DELLA CONCESSIONE

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 nel territorio

comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

I progetti devono inoltre contenere:

A - per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9), e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;

b) planimetria, in scala 1:5000, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) profili stato di fatto e progetto, scala 1:500 e/o 1:200 dei fronti principali e delle sezioni;

e) tutte le piante 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;

f) pianta, in scala 1:100, della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);

- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- i) 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;
- l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettive;
- m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 79, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per gli aventi titolo;
- o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 79;
- p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
- q) indicazione:
- delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
 - della coibentazione adottata per le parti 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 W /mc.) ove per volume abitabile s'intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettono l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);

r) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti della presenza di corsi d'acqua, marittimi;

s) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;

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 (in relazione punto a);

u) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (art. 3 legge 1357 del 21/12/55);

v) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

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

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

- le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici classificati con grado di protezione:

- relazione contenente tutti i figli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto.

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

- a) planivolumetria 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 e), f), s) dell'art. 4:

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

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

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
- b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'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, dei

fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;

e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);

f) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle 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.);

g) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;

h) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;

i) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);

l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;

m) assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;

n) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

o) norme di attuazione;

p) bozza di convenzione (se necessaria).

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

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

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

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

H - Per le opere di manutenzione straordinaria:

a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art. 10 B;

b) relazione descrittiva dei lavori;

c) documentazione fotografica.

I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

c) elaborati lettera s) art. 10 A.

L - Per le opere previste al punto u) dell'art. 4:

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

M - Per le mostre e i depositi all'aperto:

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

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto v) dell'art. 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.

P - Interventi per opere interne:

a) ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 e dell'articolo 76 della Legge Regionale n° 61/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui si intende eseguire l'intervento per opere interne deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione tecnica (in duplice copia, di cui una su carta legale) firmata da un professionista abilitato alla progettazione. La relazione potrà essere spedita anche con raccomandata con avviso di ricevimento.

b) tale relazione deve asseverare le opere che s'intendono compiere, il rispetto delle norme Nazionali e Regionali, agli strumenti urbanistici adattati o approvati, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

c) alla relazione va allegata, sempre in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona in cui va individuato l'immobile oggetto di intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'A.C. elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.

d) nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunciante che del professionista asseverante.

e) il richiedente ha obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione che l' A.C. gli avrà restituito con l'attestazione di "copia conforme", a riprova dell'avvenuta denuncia delle opere.

Q - Interventi di manutenzione ordinaria:

a) i lavori possono essere avviati previa tempestiva denuncia all'A.C. (in duplice copia) delle opere che si intendono eseguire.

b) alla denuncia si debbono allegare sempre in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- eventuali elaborati tecnici idonei a fornire alla A.C. elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere;

- un'esatta e dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione o possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana;
- la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) circa la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente regolamento.

c) nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi sia del denunciante che del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

d) l'A.C. controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino nel loro insieme, interventi soggetti ad autorizzazione o concessione e per reprimere eventuali abusi.

e) il ripristino delle facciate di edifici vincolanti dalle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939 o interessati da vincolo artistico ambientale imposto dal piano è soggetto a concessione.

L'insieme di più interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni di Piano vigente o adottato, è soggetto ad autorizzazione.

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

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

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

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

ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76 - 77 - 78 - 79 della L.R. n° 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali.

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

La concessione 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 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.

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

La concessione 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 al riguardo.

Ogni concessione va redatta in originale munita del bollo competente.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (3° comma dell'art. 16 della legge 5/8/1978 n° 457) e del 1° comma dell'art. 72 (1° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

I cambi di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari site all'interno di fabbricati con più di TRE UNITA', devono preventivamente ottenere il consenso di tutti i proprietari. Successivamente il Comune si esprimerà nell'accoglimento della domanda, se conforme agli strumenti urbanistici.

*** Vale quanto detto per gli articoli 4-5-6.

ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

ART. 13 - 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. n° 61/1985, così come modificato dalle Legge Regionale n° 9 del 11/03/1986 e art. 7 Legge Regionale n° 47 del 01/09/1993.

ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare ed 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 dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 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 edilizia.

ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

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

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

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide 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 e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

TITOLO 3 °

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie e tecniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

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

- sui progetti di pianificazione esecutiva e di variante alla stessa;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

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

ART. 17 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta di 2 membri di diritto e 3 eletti dal Consiglio Comunale di cui almeno 1 rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

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

Sono membri eletti dal Consiglio comunale:
due scelti fra le seguenti categorie professionali:

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- agronomi;
- periti industriali;

uno scelto fra:

- esperti in materia di edilizia;
- esperti in materia di viabilità;

Inoltre al fine di esercitare le funzioni amministrative in materia di protezione delle bellezze naturali delegate alla Regione ai sensi dell'art. 82 D.P.R. 24 Luglio 1977 n° 616, come modificato dalla Legge 8 Agosto 1985 n°431 e subdelegate ai comuni relativamente al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione dei provvedimenti cautelari e sanzionatori, ad eccezione di quelle elencate nell'art. 2 della Legge Regionale 31/10/1994 n° 63, la Commissione Edilizia Comunale limitatamente ai pareri di cui sopra è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegnere, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, il Segretario Comunale o altro funzionario comunale suo delegato, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica 4 anni e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie. Esercitano comunque le loro funzioni, *** nei termini e con gli effetti di cui alla legge 444/94.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente, su convocazione del presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritiene necessario.

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

Per la validità delle ordinanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del presidente, del Segretario e di almeno metà dei membri elettivi.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti aventi diritto al voto.

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

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

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

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

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

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per 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.

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

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

Possono essere sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50 % delle sedute.

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

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

TITOLO 4°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

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

ART. 19 - 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 dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, 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.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 13.

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

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi e i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei

lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

ART. 20 - 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 l'autorizzazione.

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

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

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

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale, per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche (art. 40 D.L.R. n° 507 del 15/11/1993).

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. 21 - 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 ad edificare, *** ai sensi dell'art.89 della L.R. 61/85.

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

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

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

ART. 22 - 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. 23 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITÀ

Per le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5 eseguite senza concessione o autorizzazione, o in difformità delle stesse, il Sindaco procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

TITOLO 5 °

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 24 A - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, tranne i punti e), f), g), h), i), l), m), o), p), q), s) il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di agibilità, allegando alla domanda (se richiesti dalle norme vigenti):

a) il certificato di collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto da almeno 10 anni all'albo professionale degli architetti o degli ingegneri, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori; nel caso che il proprietario sia lo stesso assuntore dei lavori, il tecnico verrà nominato su terne da richiedere agli ordini citati;

b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto q), articolo 10 del presente Regolamento;

c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo;

d) certificato di regolare esecuzione dei vari impianti (termo-tecnico, elettrico, ecc.) redatto dal professionista esecutore dell'opera ai sensi della Legge n° 46 del 5/3/1990.

e) copia dell'originale della ricevuta o della dichiarazione (Mod D) timbrato dall'U.T.E. con copia degli allegati in essa richiamati (planimetrie ecc.).

f) certificato di prevenzione incendi e/o N.O.P.all'abitabilità dei V.V.F.F.

- per centrali termiche a combustibile liquido con potenzialità superiore a 116.000 KW/h;

- per fabbricati ospitanti una delle attività elencate nel Decreto 16/02/1982 (art. 4 della Legge 26/07/1965 n° 966)-GU, n°98 del 09/04/1982, per fabbricati con altezza in gronda superiore a ml. 24 e per autorimesse con più di 9 posti auto;

- per depositi di gas (G.P.L.) fissi relativi agli impianti termici di qualsiasi potenzialità.

g) dichiarazione resa sottoforma di perizia giurata redatta da tecnico abilitato di conformità della costruzione realizzata ai sensi della Legge 09/01/1989 n° 13, D.M. 14/06/1989 n° 236 e Legge 104/1992 per locali pubblici e privati aperti al pubblico.

h) dichiarazione unificata del Committente, DD.LL. ed impresa di conformità della costruzione alle Legge 373/76; Legge 10/91 e relativi regolamenti di attuazione, sull'isolamento termico e dell'impianto termico.

i) copia autorizzazione allo scarico acque reflue ai sensi della Legge 319/76.

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 medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

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 13.

B - ABITABILITA'

Relativamente alle opere indicate dall'art. 220 del R.D. 27/07/1934 n° 1265 si applicano le norme contenute nel D.P.R. 22/04/1994 n° 425, pubblicato nelle G.U. n° 152 del 01/07/1994. Regolamento recante disciplina di procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di inserzione al catasto.

ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 67, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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

I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 24 A.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

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

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

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 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 art. 27.

ART. 27 - CHIOSTRINE

La superficie non dev'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 m. 3,00.

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

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

ART. 28 - 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 con carattere provvisorio.

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

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a m. 2,50 in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

Dovranno in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le eventuali linee di inviluppo previsti nelle tavole di P.R.G..

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

Le costruzioni nel sottosuolo sono vietate dove vi sono zone scadenti per la falda affiorante.

ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, all'interno di ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m. 0,30; 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 pirometriche, 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 di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati al fine 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 2 °

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edificio 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. 31 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, 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., 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 dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle zone in cui ricade l'attività interessata. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

E' vietato, lungo le strade o in vista di esse, collocare insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda che per dimensioni, forma, colori, disegno e ubicazione, possono generare confusione con la segnaletica stradale. In ogni caso, l'autorizzazione viene rilasciata dall'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle norme dettate dall'art. 23 del D. Legge n° 285/95 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n° 485/92.

E' vietato l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi e attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e della ristorazione, nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/39 e Legge 431/85.

ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

a) fino a m. 3,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 30;

b) oltre i m. 3,00 in corrispondenza dei marciapiedi oppure oltre i m. 5,00 in mancanza dei marciapiedi sono consentiti a

condizione che la sporgenza non superi il 10 % della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,60.

Nei casi previsti dal P.R.G. (allineamenti, porticati, pensiline, ecc.), possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli oggetti.

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di ml. 1,60.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 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. 2,30 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 un'altezza inferiore a m. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

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

ART. 35 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenti; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni; può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione con h. max. m. 1,50, per le nuove costruzioni;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; è consentita anche un'altezza superiore.

Altezze superiori saranno stabilite caso per caso dall'U.T.C.,

ART. 36 - ALBERATURE

Nelle nuove costruzioni, prima del rilascio del certificato di abitabilità dovrà essere posto a dimora n° 1 piante del luogo ogni mq. 50 di superficie del lotto.

Le piante da porre a dimora sono individuate nell'elenco di cui all'art. 45 bis.

ART. 37 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

ART. 38 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne solo fino all'altezza del primo piano.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

ART. 39 - MARCIAPIEDI

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

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

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

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 dev'essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei comi precedenti.

ART. 40 - PORTICI

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

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici non può essere minore di m. 2,00 lordi, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P.R.G..

ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone di rilevante interesse paesaggistico, il Sindaco, sentita la C.E. può chiedere l'adeguamento a morfologie tradizionali o locali. Tale norma è estendibile a tutte le aree limitrofe ad edifici classificati, alle aree prospicienti corsi d'acqua, alle aree interessate da piantumazioni particolari.

TITOLO 3 °

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO

*** Valgono in materia le disposizioni di cui alla Legge 1497/39 e Legge 1089/39.

ART. 43 - 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. 44 - 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 affissione e simili.

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

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

ART. 45 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 24, 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.

ART. 45 bis - ABACO PIANTE AUTOCTONE DA METTERE A DIMORA

- ACERO
- AESCULUS HIPPOCASTANUM
- BETULLA PENDULA
- CARPINO
- CASTAGNO
- BAGOLARO
- CLEODENDRUM TRICHOTONUM
- HIBISCUS
- LIRIODENDRON TULIPIFERA
- GELSO
- PIOPPA BIANCO
- PIOPPA NERO
- PRUMUS
- FARNIA
- ROVERE
- ROBINIA
- SALICE
- SORBO
- TIGLIO
- OLMO
- FAGGIO

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 15, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato; in questo ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotto a cm. 10.

ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91 e relativi regolamenti di attuazione).

ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio, 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. Nei locali di emissione occupati da persone, i livelli sonori non debbono in nessun caso eccedere i 65 db.

ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'articolo 217 T.U.L.S. e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO 2°

FOGNATURE

ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'articolo 227 T.U.L.S. e della legge 10/5/1976 n° 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alle prescrizioni dei vigenti Piani Comunali e Comprensoriali.

ART. 53 - ALLACCIAMENTI

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

ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali e da quanto previsto dall'allegato 5 della delibera della Commissione Interministeriale del 1977.

ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono

essere muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico dev'essere munita di sifone.

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

Sono consentiti doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

ART. 57 - IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 58 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente o 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, convivenze, ecc.). *Locali*

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 debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza minima di ml. 3,00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali ad uso produttivo ed i locali ad uso commerciale-direzionale avverrà nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente in materia.

ART. 59 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dell'art. precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la copertura, uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico non comunicante direttamente con locali abitabili che deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5/7.1975 e successive modificazioni e, nel caso in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non dev'essere inferiore a mq. 0,70.

ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono esser convenientemente aerate.

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

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 49.

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

ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNO

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5/7.1975 successive modificazioni.

ART. 63 - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni dal 1° e del 2° comma del precedente articolo 47.

ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di m. 2,70, con un minimo di m. 1,80.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore di m. 2,70.

TITOLO 4°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

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

ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le presenti indicazioni devono essere adottate in sintonia con le vigenti leggi: D.P.R. n° 384 del 1978; Legge n° 13 del 9 gennaio 1989; D.M. n° 236 del 14 giugno 1989.

ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

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

ART. 68 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 58 e seguenti. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla o ricovero di animali, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

ART. 69 - 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 adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, le concimate, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative dovranno rispettare le distanze previste dalle N. d. 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 ai precedenti articoli 55 e 56.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al quinto comma.

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

*** Si richiama quanto prescritto dalla D.G.R. n° 7949/89.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale, oppure nelle zone territoriale di tipo D.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione/autorizzazione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinata alla costituzione di un vincolo d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registi immobiliari (art. 6 L.R. 24/85 ultimo comma).

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico relativamente alla zona d'appartenenza.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 71 - 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 nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

ART. 72 - 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 provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO 2°

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 73 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali e/o gli edifici o parti di essi che sono soggetti a controllo da parte dei V.V.F.F. devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente normativa, ovvero in mancanza di questa ai criteri di prevenzione dettati dal Comando Provinciale dei V.V.F.F.

L'accertamento della rispondenza delle attività sarà eseguito dal Comando provinciale che rilascerà, in caso di accertamento positivo, il certificato di Prevenzione Incendi secondo le procedure di cui al D.P.R. 577/82

ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

La verifica della resistenza al fuoco dovrà essere eseguita secondo le modalità indicate nel D.M.I. 06/07/1983.

ART. 75 - PREVENZIONE DA PERICOLI DI INCENDIO

A - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza in gronda superiore a 24 m.;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica.

f) autorimesse, anche private, aventi parcheggio superiore a 9 veicoli;

g) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h. o 116.000 KW alimentati con combustibili liquidi derivati 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);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;

h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a m. 20.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del comando provinciale dei Vigili del Fuoco e rilascio del relativo certificato di prevenzione incendi.

B - IMPRESE ED ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI ED AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DELFUOCO

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del fuoco sono determinate con le tabelle A e B ammesse al D.P.R. 26/05/1959 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 26/07/1965 n° 966 e secondo le indicazioni della circolare n° 25 del 02/06/1982. Le procedure per l'ottenimento del C.P.I. sono quelle indicate nel D.P.R. 577/82.

C - PARTICOLARI NORME DI LEGGE O DI BUONA TECNICA

1) Edifici ad uso civile (compresi nei punti a- d -e), Devono rispettare il D.M.I. 17/05/1988.

2) Impianti termici:

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

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

Circolare del Ministero dell'interno n° 73 del 29/07/1971;

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

Circolare del Ministero interno n° 68 del 25/11/1969;

- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.).

Lettera circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 06/02/1975.

3) Rete idrica antincendio: linea di massima d'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI diametro 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 ovvero dovranno essere conformi alle norme UNI vigenti.

4) Impianti elettrici: la Legge 01/03/1968 "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).

5) Impianti per l'impiego di gas combustibile: la Legge 06/12/1971, n° 1083 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas e le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (U.N.I.) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

ART. 76 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna di 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 selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambiente ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 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 dei locali contenuti 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 costruiti con materiali resistenti al fuoco.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi e nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione, la tubazione fissa metallica, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori debbono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. In ogni caso devono rispettarsi le norme di cui alla circolare 74/56.

Nei casi in cui è previsto il nulla osta del Comando dei Vigili del fuoco, prima del rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità è richiesto il collaudo dello stesso Comando.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a m. 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 in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 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. 78 - 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 pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

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

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, ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

TITOLO 1°

ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - E METODI DI MISURAZIONE

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.,

*** Si ricorda quanto disposto dalla L.R. n° 21/96.

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

3) Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente del terreno; ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza di cui al successivo punto 9), detratti gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionale e gli elementi caratteristici elencati agli artt. 80 e 81.

4) Indice di copertura (I.c.)

E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (S.l.)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per m. 3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 82.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
- b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G..

7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art. 82.

8) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.

9) Altezze del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali a quote diverse l'altezza è misurata, anche per parti di edificio, alle quote più basse di terreno ed alle quote corrispondenti di fabbricato; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

10) Altezza delle fronti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, di bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le circostanze.

11) Distanza dalle strade

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

12) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo.

13) Distacco tra fabbricato

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte definite al successivo punto 14 e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte.

14) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte fino a mt. 1,50.

ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25; e non saranno conteggiate le sopraelevazioni di 35 cm. dal terreno circostante.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25 % dei volumi conteggiabili.

ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie; i portici di qualunque altezza o profondità; le logge; i bow-windows; i camini, gli abbaini; i terrazzamenti emergenti; le tettoie e le pensiline; le serre e i giardini d'inverno; i gazebi; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico; gli stenditoi e le coperture di terrazze; i pergolati; i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principale.

Quando le quantità misurate vuoto per pieno non superino (compresi gli elementi di cui all'art. precedente) il 25 % delle volumetrie conteggiabili; è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.R.G. o di strumento attuativo.

ART. 82 - APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'

Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici stessi possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

1) misurazione degli indici di piano (o dell'esistente edificato) relativi all'intervento per stabilire la capacità effettiva dell'area in metri cubi; (volumetria edificabile o edificata);

2) divisione del volume per un'altezza teorica pari a m. 3 ottenendo così la superficie totale lorda (S.l.):

3) applicazione alla soluzione progettuale della S.I. ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze, superfici coperte);

4) gli elementi senza soluzione di continuità verranno misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva; (cane ascensori, scale, doppi e tripli volumi, atri, ecc.);

5) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate ad una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piano ad altezza costante.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 19 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.

ART. 84 - 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 2°

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

ART. 86 - NORME ABROGATE

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

ART. 87 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

ART. 88 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, con la procedura di cui al III° comma dell'art. 80 della L.R. 61/85, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

La stessa facoltà è altresì concessa nel caso di ristrutturazioni, anche di edifici privati, finalizzate a risolvere particolari casi riferiti a persone portatrici di handicap.

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

ART. 89 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica Nazionale e dalle relative native Regionale.

NB

*** : Modifica o prescrizione apportata come disposto dalla
D.G.R. n°5167 del 12/11/96.

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL R.E.

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

ART. 3 - RESPONSABILITA' E REQUISITI DEI COMMITTENTI

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZ.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCES., ECC.

ART. 10 - NOMRE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

TITOLO 3 °

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 17 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

TITOLO 4 °

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO

ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ART. 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

ART. 23 - OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE

TITOLO 5 °

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA', ECC.

ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE.

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

ART. 27 - CHIOSTRINE

ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO EDGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI
ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI
ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI
ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE
ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI
ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE ECC.
ART. 35 - RECINZIONE DI AREE PRIVATE
ART. 36 - ALBERATURE
ART. 37 - COPERTURE
ART. 38 - SCALE ESTERNE
ART. 39 - MARCIAPIEDI
ART. 40 - PORTICI
ART. 41 - TIPQLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE
ART. 42 - ZONE DI INTERESSE AMBIENTAEL, ECC.
ART. 43 - RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI, ECC.
ART. 44 - INDICATORI STRADALI
ART. 45 - NUMERI CIVICI
ART. 45 bis - ABACO PIANTE AUTOCTONE

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE
ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'
ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO
ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO
ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

TITOLO 2°

FOGNATURE
ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO
ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI
ART. 53 - ALLACCIAMENTI
ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI
ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE
ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
ART. 57 - IMMONDIZIE

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI
ART. 58 - LOCALI ABITABILI
ART. 59 - CUCINE
ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E APARPETTI

ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

ART. 63 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI

ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI

TITOLO 4 °

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, ECC.

ART. 68 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE

ART. 69 - IMPIANTILAL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE
COSTRUZIONI

TITOLO 1 °

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

ART. 71 - MANUTENZIONE E RESTAURI

ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

TITOLO 2 °

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 73 - LOCALI PER MATERIALI INFIAMMABILI

ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

ART. 75 - PREVIO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

ART. 76 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

TITOLO 3 °

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI

ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI

ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE COVENZIONALE

ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI

ART. 82 - APPLICAZIONE INDICI DI EDIFICABILITA'

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1 °

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 83 - AUTORIZZAZIONI ANTERIORI AL PRESENTE R.E.

ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA

TITOLO 2 °

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE R.E.

ART. 86 - NORME ABROGATE

ART. 87 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 88 - POTERI DI DEROGA

ART. 89 - SANZIONI