

**COMUNE DI
GALLIERA VENETA**
(Provincia di Padova)

Aggiornamento :
(Delibera C.C. n°20 del 28 aprile 2005)
(Delibera C.C. n°11 del 28 giugno 2007)
(Delibera C.C. n°14 del 29 giugno 2011)



REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALLEGATO TECNICO

**Adottato con delibera di Consiglio Comunale n°57- 58 - 59 in data 21.11.1997
C. T. R. "Sezione Urbanistica" Argomento n°133 in data 28.04.1999
Deliberazione della G. R. V. n°2612 in data 27.07.1999
Pubblicazione B.U.R. n°73 in data 24.08.1999**

4^ AREA EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Servizi: **Urbanistica - Edilizia Privata - S.U.A.P. - Ecologia ed Ambiente -Sistemi Informatici e SIT**

Posta Certificata: comune.gallieraveneta@halleycert.it E-mail:
ediliziaprivata@comune.gallieraveneta.pd.it

Via Roma, 174 - 35015 Galliera Veneta (PD) - tel 049_5969153 fax 0499470577
www.comune.gallieraveneta.pd.it

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME PER L'URBANISTICA, L'EDIFICAZIONE, IL DECORO E L'IGIENE EDILIZIA

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Ai fini del presente Regolamento, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- industriale
- artigianale
- turistica
- commerciale
- direzionale
- rurale.

Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per le case funzionalmente annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerate ad uso residenziale.

Destinazione d'uso residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, spazio a verde, ecc.).

Rientrano nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

a) gli alloggi di servizio, ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc., con i relativi spazi pertinenti;

b) gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case-albergo e gli spazi pertinenti.

In tutto il territorio comunale è prescritta una superficie minima netta di calpestio per alloggio di mq. 45, ad esclusione dei monocalci (min. 33 mq), delle case-albergo, istituti o strutture ad esse similari. Il comma precedente si applica limitatamente agli interventi previsti dalla normativa vigente con esclusione degli interventi nel Centro Storico quando, per ottenere tale minima superficie si debba intervenire alterando i valori culturali dell'immobile. L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda di calpestio interessata dalla variazione non superi il 50% della superficie lorda totale di calpestio.

Destinazione d'uso industriale

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo il certificato di iscrizione alla C.C.I.I.A.A., compresi tutti gli edifici, locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

Destinazione d'uso artigianale

Si intendono destinati ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali secondo il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

Artigianato artistico : si intendono destinati a tale uso gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati alla produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica. L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 537 dell'8 giugno 1964.

Artigianato di servizio : Si intendono destinati a tale uso gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati alla prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane. L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e consumo, con esclusione delle attività prevalentemente ad uso commerciale.

Destinazione d'uso turistica

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i "motel", nonché gli insediamenti turistici di cui all'art. 85 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e gli spazi pertinenti.

Destinazione d'uso commerciale

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.) .

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) i locali per cure fisiche;
- f) i locali per i giochi;
- g) le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici e di analisi e simili;
- h) i locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- i) gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
- l) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostra o attività commerciali a carattere permanente;
- m) gli impianti sportivi o ricreativi privati;
- n) le scuole private di qualsiasi tipo e gli asili nido se privati;
- o) ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale.

Destinazione d'uso direzionale

Si intendono destinati ad uso direzionale gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati:

- a) a sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) ad uffici pubblici.
- c) gli studi professionali;
- d) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto e spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);

Destinazione d'uso rurale

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, con esclusione della residenza in zona agricola anche se in funzione della conduzione del fondo.

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente art. 1, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, del Piano Commerciale, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto. Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

Capitolo SECONDO NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 3 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli articoli 34, L. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni (in seguito L.U.), disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale; la disciplina edificatoria delle singole zone omogenee, in cui il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 7 L.U. e dell'art. 9 della L.R. 61/1985 (in seguito L.U.R.), viene fissata nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Stante la natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art. 1 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento vincola in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge).

Articolo 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano la conservazione del patrimonio edilizio esistente ad in particolare gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Secondo i disposti dell' art. 31 lettera A) L. 457/78; .

Le seguenti opere vengono considerate di manutenzione ordinaria:

- a) la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni ;
- b) la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- c) la opere necessarie a riparare e/o consolidare la struttura edilizia e la copertura;
- d) le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di servizio, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici qualora ciò non determini modificazione dell'apparato murario;
- e) la manutenzione e la sistemazione dal verde pubblico e privato nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
- f) le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
- g) gli scavi compiuti da Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione;
- h) la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- i) gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico degli edifici, esclusi gli interventi sulle pareti esterne degli edifici ricadenti nella zona del Centro Storico;
- l) l'installazione, lo spostamento e/o l'eliminazione di pareti mobili e/o interpareti mobili che non diano luogo a modificazione del numero delle unità immobiliari e delle relative destinazioni d'uso;
- m) tutti gli altri interventi non compresi nelle ipotesi di concessione e/o autorizzazione e/o denuncia.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda il tipo delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune. E' facoltà del Sindaco svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla qualità e sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o che siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

Articolo 5 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Secondo i disposti di cui all'art. 31 lettera B) della L. 457/78. Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati o parte di essi, vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale. Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Articolo 6 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Secondo i disposti di cui all'art. 31 lettera C) della L. 457/78. Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune.

A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione prodotta dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicata nell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 7 - STRALCIATO

Articolo 8 - MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DELLA UTILIZZAZIONE CON OPERE

La modifica della destinazione d'uso con opere è soggetta a Concessione comportante la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione.

La Concessione può essere concessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche della zona e comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici.

Articolo 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme ai sistematico di opere che possono portare ad un insieme edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e/o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti tecnologici. Secondo i disposti di cui all'art. 31 lettera D) della L. 457/78. Gli interventi all'interno della Zona del Centro Storico si attuano

adottando le modalità di intervento indicate nell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione .

Articolo 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione comprendono la sostituzione edilizia ovvero la demolizione e ricostruzione, l'edificazione in aree non edificate nonché opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo, non disciplinate dai precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione.

Articolo 11 - STRALCIATO

Articolo 12 - PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE

Per l'esecuzione di opere interne secondo quanto previsto dal comma II° dell'art. 76 della legge regionale 61/85, il proprietario o l'avente titolo ai sensi della L.S. 28 Gennaio 1977, n. 10 e Legge 47/85 deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, corredato dagli elaborati di cui agli articoli 23-24 che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme di igiene sanitaria nonché la conformità con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento Edilizio.

Articolo 13 - STRALCIATO

ART. 13-Bis IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione e gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua sanitaria e l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiore a 1,0 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

Per i fabbricati produttivi e commerciali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del D.P.R. n° 59/2009, de ttagliata con l'esame di non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici di cui alla parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i., e a quelli specificatamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica una alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici.

All'interno della zona di Centro Storico, come definita dagli strumenti urbanistici, l'installazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sarà valutata

caso per caso in funzione delle caratteristiche dell'edificio e della sua localizzazione all'interno della suddetta zona.

Articolo 14 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL COMUNE

Le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione, autorizzazione o denuncia. La Delibera di Consiglio Comunale di approvazione sostituisce tali provvedimenti.

L'attuazione delle stesse è subordinata alla presentazione di un progetto redatto secondo quanto indicato agli articoli 23 e 24 del Regolamento Edilizio.

Per l'esecuzione di dette opere va sentita il parere della Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica e della Commissione Edilizia, nonché delle altre eventuali Amministrazioni competenti .

Articolo 15 - OPERE DA ESEGUIRSI DALLO STATO E DALLA REGIONE

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali e Regionali, e comunque insistenti su aree del Demanio dello Stato, si applica la normativa di cui al DPR 383/85 e sue successive eventuali modificazioni. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune, all'accertamento delle conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia.

Articolo 16 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli articoli 2229 e seguenti del Codice Civile.

Capitolo TERZO - LA CONCESSIONE E L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 17 - LA CONCESSIONE EDILIZIA

Per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici descritti nelle lettere "d" e "e" dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n°457 e delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici è richiesta la concessione edilizia che verrà rilasciata ai sensi e nel rispetto dell'art. 76 L.U.R.. La concessione edificatoria deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o entità, che si intende apportare ad opere per la cui realizzazione sia necessaria la concessione edilizia ai sensi del 1° comma, o che abbiano formato oggetto di concessione.

Articolo 18 - L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

L'autorizzazione edilizia è richiesta:

- a) per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n°457;
- b) costruzione di cappella, loculi, tombe e altri interventi cimiteriali;
- c) per l'installazione di mostre o bacheche di esposizione e mostre campionarie provvisorie anche all'aperto.
- d) per il collocamento di elementi singoli ancorché a carattere provvisorio (tende esterne, lampioni, fanali, ecc.);
- e) per le protezioni stagionali;
- f) per gli altri interventi indicati all'art. 76 L.R. 61/85

Su conforme parere della Commissione Comunale Edilizia, potranno essere imposte dal Sindaco speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta per assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque richiesti dalle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

L'autorizzazione è rilasciata ai sensi dell'art. 79 della L.U.R..

Articolo 19 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione le opere che non costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) le baracche di cantiere;
- c) le cave e torbiere autorizzate ai sensi della relativa legislazione;
- d) gli interventi di miglioramento fondiario o connessi con la coltivazione dei fondi;
- e) gli altri interventi indicati all'art. 76 L.R. 61/85.

Le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessaria al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, possono essere eseguite, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, senza concessione o autorizzazione. In tale ultimo caso è però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dal loro inizio la domanda di concessione o di autorizzazione a tenore dei precedenti articoli.

Articolo 20 - DOMANDE DI CONCESSIONE, DI AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE.

Le domande di concessione e di autorizzazione per le opere elencate nei precedenti articoli, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate

dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termini di legge, eccezione fatta per i contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, (salvo che per particolari necessità istruttorie il Tecnico Comunale non ne richieda un numero maggiore), compilati secondo le norme di cui al successivo art. 8, e con ogni altra documentazione eventuale richiesta dalle caratteristiche della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dai richiedenti e 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; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizioni di efficacia della concessione o autorizzazione.

L'eventuale sostituzione del richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, deve essere comunicata dagli interessati subentranti al Sindaco mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La domanda di concessione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 codice civile. Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti di cui all'art. 73 L.U.R..

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali il parere degli enti e degli organi competenti; dell'istanza deve essere data comunicazione a colui che chiede la concessione, nel termine di cui all'art. 76 comma 1° L.U.R.. Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge, allegato alla domanda di concessione.

Articolo 21 - ESAME DEL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO E CERTIFICATO URBANISTICO.

Chi intende dar corso a interventi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia, in aree non comprese in strumenti urbanistici attuativi, può presentare al Sindaco istanza di approvazione del progetto di massima o planovolumetrico.

In tal caso l'elaborato dovrà contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- a) il tipo di interventi classificato ai sensi dei precedenti articoli;
- b) la planovolumetrica di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni previste;
- d) le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
- e) le eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli interventi artigianali e industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.

Il Sindaco, acquisito il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto dei pareri raccolti, entro il termine fissato dall'art. 79 della L.U.R..

Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa. La determinazione sull'istanza di concessione difforme da quelle espresse in sede di esame del progetto planovolumetrico, dovrà essere congruamente motivata.

A richiesta del proprietario avente titolo per la disponibilità edificatoria dell'area, il Sindaco rilascia certificato delle previsioni urbanistiche relative alla singola area.

Il rilascio di tale certificato non limita la modificabilità delle previsioni urbanistiche dichiarate nel certificato stesso.

Articolo 22 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Gli elaborati di progetto, che corredano la domanda di concessione o di autorizzazione, dovranno essere presentati in riproduzioni indelebili e conformi, confezionati nella dimensione di cm. 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere, la data di presentazione del progetto, una planimetria aggiornata dell'ambito in cui l'intervento si colloca, in scala conforme a quella catastale che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'intervento progettato.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P.R.G. nonché la servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Ove il terreno interessato all'intervento non sia integralmente piano, dovrà essere allegata: planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree.

A) Per le nuove costruzioni e per gli interventi nelle costruzioni esistenti la domanda deve altresì essere corredata:

- a)** dalla planimetria, in scala non inferiore a 1:2000, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessori pedonali e carrabili, agli spazi per i parcheggi e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alla pavimentazione, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; con quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:1000, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, e il rilievo in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospettata.
- b)** dalla pianta dei vari piani, quando non siano identici tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotata e recante la precisa indicazione della destinazione di ciascun locale. Dei capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi ecc., deve essere con precisione indicata l'attività che si intende esercitare. Ove tale attività non sia indicata dovrà però esserlo prima del rilascio del certificato di agibilità e comunque in ogni caso prima della utilizzazione dell'immobile;
- c)** dalla pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.), nonché tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;
- d)** da almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- e)** dalla planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- f)** dai dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume e all'altezza dell'edificio progettato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, inoltre da particolari dettagli costruttivi se necessari o richiesti.
- g)** i dati metrici relativi alla superficie e al volume utile di ogni stanza o locale da realizzare

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere b-c-d-e, possono essere rappresentanti in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala superiore.

B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri:

- a)** le stesse indicazioni del precedente punto A del presente articolo;
- b)** documentazione fotografica e planimetria in scala adeguata indicante i coni di visuale.

Per gli interventi nelle costruzioni esistenti, oltre alle indicazioni ed allegati di cui al comma precedente, deve essere allegata alla domanda la descrizione grafica dello stato preesistente, indicato con colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o con distinte retinature.

Se l'edificio è soggetto a qualche vincolo in ragione dei suoi specifici pregi, deve altresì essere allegata una relazione storico-tecnica che evidenzia gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento, corredata di adeguata documentazione fotografica con indicazione delle modifiche proposte.

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

Prima dell'inizio lavori dovrà essere presentato su supporto informatico tutta la documentazione inerente il progetto approvato o assentito, ad esclusione della corrispondenza in partenza dall'Ufficio Tecnico, quale: domanda, pareri di Enti terzi, dichiarazioni, certificazioni, elaborati grafici, documentazione fotografica, denuncia opere in cemento armato e/o ferro, relazione barriere architettoniche, relazione legge 10, ecc.

La documentazione dovrà essere suddivisa con senso logico all'interno di singole cartelle nominate rispettivamente con l'oggetto del contenuto.

I files dovranno essere in formato .pdf e consegnati preferibilmente su supporti stampabili.

La trasmissione della documentazione dovrà essere accompagnata da una dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori o progettista con l'elenco dei documenti allegati (con nome assegnato ai files e alle cartelle) e la conformità degli stessi alla documentazione cartacea agli atti del Comune (tale documento dovrà essere inserito anche nel CD-ROM o DVD) avendo l'accortezza di nominarlo in modo tale che risulti come prima cartella.

Il rilascio dell'agibilità è subordinato alla consegna, nella forma indicata nei precedenti paragrafi, degli elaborati e della documentazione aggiornata ed approvata rispetto al titolo originale nonché dalla documentazione catastale comprensiva delle planimetrie dell'immobile, della certificazione energetica, collaudi, certificazioni, asseverazioni, ecc.

L'Ufficio potrà richiedere la consegna di documenti in formato .pdf o in altro formato da concordare, anche prima del rilascio del titolo abilitativo ove previsto, allo scopo di trasmettere ad Enti terzi progetti per l'acquisizione di pareri.

Articolo 23 - IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI EDIFICATORIE.

La concessione e l'autorizzazione sono rilasciate dal Sindaco a norma del capo I del titolo 5° della L.U.R..

Esse sono sempre rilasciate salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nella singola concessione.

La copia delle concessioni e delle autorizzazioni, nonché degli elaborati relativi, sono sempre rilasciabili ad istanza di chiunque, compatibilmente con le possibilità tecniche del Comune e nel rispetto del regime tributario previsto dalla legge in materia di rilascio di copie degli atti comunali.

Entro 180 giorni dalla data del rilascio della concessione, il Comune provvede a riportare su apposita planimetria in scala catastale, in libera visione, del pubblico, la superficie di pertinenza dell'intervento autorizzato, con gli estremi della concessione rilasciata.

Eventuali comunicazioni interlocutorie, compresa la comunicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto, non equivale nè comporta il rilascio della concessione che, salvo diversa statuizione di legge, può avvenire soltanto con la notifica

di un atto dal quale emerga, con chiarezza inequivoca, l'intendimento del Sindaco di definitiva statuizione sulla domanda dell'interessato.

Il mancato rilascio della concessione o dell'autorizzazione deve essere adeguatamente motivato, anche con il mero richiamo del parere espresso dalla Commissione Edilizia; in tal caso il provvedimento di diniego dovrà riportare integralmente quanto scritto nel verbale della Commissione stessa.

Articolo 24 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

L'efficacia della concessione, che è sempre subordinata, come condizione sospensiva, al conseguimento delle autorizzazioni, o nullatosta, eventualmente richieste nel singolo caso dalla legge, è regolata dall'art. 78 della L.U.R.. Al fine dell'accertamento del rispetto dei termini di efficacia della concessione o dell'autorizzazione, il titolare di esse potrà in qualsiasi momento richiedere l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C. che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del triennio dalla data della notificazione di cui al primo comma dell'art. 79 della L.U.R., il capo dell'U.T.C. effettuerà sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione o dell'autorizzazione e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti. Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal comma 4 dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione all'assuntore e al Direttore dei Lavori, la declaratoria di caducazione della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.

Per il rilascio di nuova concessione per l'ultimazione dei lavori, non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art. 22 del presente Regolamento, nè nuovo parere dalla Commissione Edilizia.

La concessione e l'autorizzazione possono essere annullate dal Sindaco per vizi di legittimità, con atto specificatamente motivato, anche sulle esigenze di pubblico interesse che giustificano l'autotutela.

Le opere, eseguite sulla base di una concessione o di un'autorizzazione, poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 96 della L.U.R..

Il mutamento di destinazione di un edificio, con modifica anche minima della preesistenza, deve essere autorizzato dal Sindaco; l'autorizzazione è regolata dall'art. 7 del D.L. 20 novembre 1981 n°663 e dall'art. 94 L.U.R..

Il trasferimento della concessione e dell'autorizzazione, ai sensi del penultimo comma dell'art. 78 L.U.R., si verifica di diritto con l'acquisizione a protocollo comunale della comunicazione da parte del nuovo proprietario, dell'avvenuto trapasso della proprietà, corredata dalla copia del relativo atto di acquisto, salvo ove che la qualifica del titolare la concessione non costituisca titolo per il rilascio della stessa, nel qual caso il Sindaco verifica la compatibilità del trasferimento o annulla la concessione o l'autorizzazione.

Articolo 25 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il regime dell'onerosità della concessione è regolato dal Capo 2° del titolo V° della L.U.R..

Per il caso che il concessionario intenda, ai sensi dell'art. 86 della L.U.R. scomputare dal contributo il valore delle opere realizzate, questo verrà determinato a cura dell'U.T.C. e comunicato dal Sindaco all'interessato.

Nel caso che tale determinazione non sia accettata dall'interessato, questi potrà contestarla con comunicazione che dovrà pervenire al Comune entro trenta giorni dalla notificazione, in forma amministrativa, della determinazione di cui al precedente comma.

In tal caso si procederà alla determinazione arbitraria del valore corrispondente alle opere realizzate, secondo la procedura prevista dall'art. 43 e seguenti del D.P.R. 16 luglio 1982 n° 1063.

Articolo 26 - EVIDENZA DELL'ATTO DI CONCESSIONE E DEL PROGETTO

L'atto di concessione o di autorizzazione e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a ciò delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni minime di mt 0,70 x 0,50 nel quale devono essere chiaramente leggibili:

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

Articolo 27 - POLIZIA DELLE ATTIVITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE

Il Sindaco esercita la vigilanza ed il controllo delle attività edilizie ed urbanistiche, ai sensi dell'art. 89 della L.U.R.. Per tale vigilanza, il Sindaco si vale di agenti da lui incaricati.

Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessaria la concessione o l'autorizzazione, in assenza di essa, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità della rilasciata concessione od autorizzazione, il Sindaco notifica senza indugio al titolare della concessione, all'assuntore e al direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 91 L.U.R., facendo seguire, nel termine di legge, la diffida a demolire di cui al 3° comma dell'art. 15 della L. 10/77; adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.U.R..

Capitolo QUARTO - COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)

Articolo 28 - ATTRIBUZIONI DELLA C.C.E.

La Commissione Edilizia è l'organo tecnico di consulenza dell'Amministrazione Comunale in materia di edilizia e urbanistica ed esprime il proprio parere su tutti i progetti che vengono sottoposti all'esame di essa da parte del funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi della vigente normativa.

La C.C.E. esprime altresì parere sulle proposte di Piani Regolatori e loro varianti, in materia di repressione degli illeciti edilizi ed urbanistici, circa la rilevanza delle difformità dal Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività rilevate e circa l'opportunità di farsi luogo rimozione di esse o, alternativamente, alla loro acquisizione gratuita al Comune delle opere cui esse ineriscono, o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie, previste dalla vigente normativa in materia.

Non è richiesto parere della Commissione Edilizia Comunale :

- nei casi in cui i provvedimenti abilitativi siano sostituibili da Denuncia Inizio Attività (rif. Art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380) ad eccezione degli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, delle superfici o mutamenti delle destinazioni d'uso.
- per il riesame, qualora la costruzione sia conforme alle norme vigenti, di :
 - richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire non ritirato entro il termine di 120 giorni dalla notifica;
 - per il rilascio di Permesso di Costruire nel caso di mancato inizio dei lavori entro un anno dalla notifica.

Articolo 29 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.

La Commissione Comunale Edilizia è l'organo consultivo del Comune. Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica che la presiede. I membri eletti dal Consiglio Comunale in numero di 6 sono scelti tra esperti, con voto limitato a uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno due rappresentanti della minoranza.

Funge da segretario della Commissione un funzionario dell'U.T.C. di qualifica non inferiore alla VI, designato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica. La Commissione Edilizia Comunale, limitatamente ai pareri di cui al primo comma dell'art. 6 della L.R. 31.10.1994 n. 63, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Detti esperti sono nominati da Consiglio Comunale con distinta votazione e con voto limitato ad uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

I membri elettivi durano in carica un periodo di 4 anni, e sono rieleggibili.

Spetta ai membri elettivi della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese di viaggio sostenute per partecipare alle riunioni. Il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Articolo 30 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

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

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno. L'avviso di convocazione è notificato almeno tre giorni prima di ogni seduta. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, e di almeno 3 altri membri. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

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

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

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne avvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, o disporre che siano effettuati dal Tecnico Comunale, al fine di acquistare tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere, e riscontrare lo stato dei luoghi.

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

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

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve enunciare tale sua posizione, allontanandosi dalla sala dell'adunanza e restandone assente per tutto il tempo in cui l'argomento viene trattato.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale.

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

Capitolo QUINTO - ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

L'U.T.C. effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Articolo 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione edilizia deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio dei lavori si identifica all'escavo delle fondazioni e con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

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.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori la data della notifica della concessione edilizia o di lottizzazione; come data di ultimazione quella dell'accertamento comunale è data in ogni caso la facoltà di prova.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 20 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

Articolo 33 - 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 e sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione.

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

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

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, ove i lavori restino sospesi per due mesi, per cause non dipendenti da forza maggiore.

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

In caso di manomissione a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, in 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, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. F).

Articolo 34 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/4/1910 n. 639.

Articolo 35 - GLI STRUMENTI ATTUATIVI

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dello strumento comunale generale avviene ai sensi e con le modalità fissate nel capo V° del titolo IV L.U.R..

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

- a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) la stipulazione della convenzione; la sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria RR.II. ai sensi dell'art. 2643 Codice Civile. e 28 L.U..

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

Per il caso di inadempimento delle obbligazioni regolate dalla Convenzione dei Piani Attuativi, si provvede ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 16 luglio 1962, n. 1063 e dal R.D. 25 maggio 1895 n. 350.

Capitolo SESTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 36 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti la cui costruzione o modifica, siano oggetto di concessione edilizia, il titolare di essa deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a)** certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei Lavori;
- b)** un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- c)** l'eventuale nullaosta degli Enti e degli organi competenti, interpellati ai sensi di legge.

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 dell'Ufficiale Sanitario e del capo dell'U.T.C., 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 ai sensi dell'art. 90 L.U.R..

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

Per gli strumenti attuativi, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione.

Articolo 37 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO.

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici soggetti a particolare nulla osta, deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

Di ogni costruzione nuova o restaurata, che 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 ordinarne lo sgombero.

TITOLO SECONDO - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Capitolo PRIMO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 38 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del P.R.G. nelle singole zone omogenee.

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

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

Articolo 39 - CHIOSTRINE

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

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

Articolo 40 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso. Sono vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

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

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

Articolo 41 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina della superficie minima di mq. 15.00 ed un magazzino-ripostiglio di mq 4 per ogni unità abitativa, riunibili in un unico vano. I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

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

e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se nel caso essere protetti da alberi.

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

Articolo 42 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

Colui che intende costruire sul confine deve rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete sul confine; è richiesto in ogni caso l'assenso del proprietario confinante.

La domanda di concessione edilizia con allegato il prospetto di facciata e della parete sul confine deve essere notificata al proprietario confinante almeno quindici giorni prima della sua presentazione al Sindaco, per eventuali rimostranze o rilievi che dovranno essere presentati nel termine di giorni quindici dalla notifica.

Eventuali osservazioni ed opposizioni del confinante dovranno essere esaminate dalla C.C.E. in una col progetto e di tale esame deve essere fatto cenno nella motivazione del parere della stessa Commissione.

L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche per porzione soltanto della profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di zona del P.R.G..

Ove in prossimità del confine esista un edificio posto a distanza minore di quella fissata nel presente Regolamento o nel P.R.G. (o della metà di essa, ove sia riferita alla distanza tra fabbricati), il proprietario del fondo confinante potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Codice Civile, onde poter costruire in aderenza ai sensi del presente articolo.

Articolo 44 - 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 C.C.E., ha 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.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, e contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.C.E., deturpamento al decoro della città, è facoltà del Sindaco di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del C.C.E..

Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nei commi precedenti, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato, o di eliminazione della superfetazione deturpante entro il termine massimo di giorni centottanta dalla notifica: decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi degli ultimi 3 commi dell'art. 31 del presente R.C.E., sostituendo il progetto di sistemazione del P.P.E.; l'eventuale espropriazione sarà richiesta e pronunciata ai sensi dell'art. 20 L.U..

Articolo 44 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

Il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco, sentita la C.C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 3 marzo 1934 n. 383, e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U..

Articolo 45 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa prescrizione per la zona prevista dal P.R.G. sono regolamentati nel modo seguente:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;
- b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1,50;
- c) oltre i mt. 5 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, con un massimo di sporgenza di mt. 1,50;
- d) sugli spazi viari di larghezza inferiore a mt. 10 è vietato ogni oggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lett. a).

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno fino ad una altezza di mt. 5, qualora la strada sia sprovvista di marciapiedi e ad un'altezza di mt 3, se provvista di marciapiede. 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 idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

Articolo 46 - 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.

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

Articolo 47 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a)** entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con:
- rete plastificata con siepe accostata;
 - muratura con paramenti esterni in muratura intonacata con superficie dipinta con i colori tipici della zona oppure con superficie di intonaco liscio a calce e marmorino o con altro materiale di rivestimento esterno. Sono vietati in via assoluta i colori blu marrone, nero e simili, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
 - di ringhiera di ferro lavorato o semplice.
L'altezza massima non deve superare ml. 1,50. La parte cieca cm. 50.
 - In ogni caso altezze minori potranno essere imposte a salvaguardia della visibilità stradale. Il sindaco, sentita la C.C.E., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie anche per interventi successivi e indipendenti l'uno dall'altro.
- b)** entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml. 2,50 delle recinzioni tra lotti privati;
- c)** entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, e quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, comunque dell'altezza massima di ml. 1,50.

Articolo 48 - FONDI RUSTICI E ALBERATURE

Per il rispetto dell'assetto dei fondi rustici delle centuriazioni dell'antico Graticolato, è fatto obbligo di chiedere autorizzazione al Comune per le modifiche alle sistemazioni fondiari, che saranno concesse solo se interessanti una intera centuria, o parte significativa di questa, che non comporti alterazioni idrauliche con danni ai fondi confinanti, e sostanziali modifiche alle piantagioni caratteristiche della zona.

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

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

Articolo 49 - COPERTURE

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

Articolo 50 - MARCIAPIEDI

Il Sindaco, in sede di rilascio della concessione edilizia e come modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nei piani attuativi i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria.

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

Articolo 51 - 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, in conto opere ed oneri di urbanizzazione secondaria.

La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

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 aperti al pubblico, misurata tra il filo interno dei pilastri di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,30, salva diversa prescrizione del P.R.G.

Capitolo SECONDO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 52 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze sui progetti di tutte le opere ricadenti:

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

Articolo 53 - BENI AMBIENTALI

Spetta alla Regione in materia di zone a vincolo paesistico:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere Ministro per i beni culturali e ambientali sentito il Consiglio nazionale per i Beni Culturali e Ambientali di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nullaosta, per le loro modificazioni nonché per:
 - l'apertura di strade e cave;
 - la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità
- c) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi.
- d) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative;
- e) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dall'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 dicembre 1975, n. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29 giugno 1939 n. 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i Beni Culturali.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle leggi regionali in materia dalla provincia.

Articolo 54 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

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

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

Articolo 55 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previa comunicazione scritta al proprietario interessato gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

Articolo 56 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 36, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

TITOLO TERZO - NORME IGIENICO - SANITARIE

Capitolo PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE, NORME TECNOLOGICHE

Articolo 57

Gli edifici dovranno essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

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

I detti requisiti sono:

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

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso. Tali norme tecnologiche esposte sull'allegato tecnico, sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Capitolo SECONDO - FOGNATURE

Articolo 58 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatorie delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e alla legge 10 maggio 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 costante e sufficiente alla diluizione.

Articolo 59 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, dovranno essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10.5.1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il deflusso delle acque e la sopravvivenza delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 60 - ALLACCIAMENTI

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

Articolo 61 - FOGNATURE NEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata 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 piano attuativo deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e contenere l'impegno alla costruzione di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali a carico dei titolari della concessione a urbanizzare e agli aventi causa.

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

Articolo 62 - 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 a camera stagna, ovvero con trattamento mediante vasca tipo Imhoff con sub irrigazione nella misura di 6 ml. di condotta disperdente per ciascun abitante.

Articolo 63 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

Articolo 64 - IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento comunale.

Capitolo TERZO - PARTICOLARI PRESCRIZIONI EDILIZIE

Articolo 65 - REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI.

Sono considerati locali abitabili ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

I locali abitabili, per motivi connessi alla salubrità degli ambienti non possono collocarsi al piano interrato o semi-interrato.

I locali abitabili comprendono: sale da pranzo, soggiorni, cucine, camere da letto, stanze che a prescindere dall'uso dichiarato devono possedere i seguenti requisiti minimi :

- altezza utile ml. 2,70; in caso di solai con travatura in legno (con distanza in asse non inferiore a cm. 60), la misura va effettuata sotto tavola; in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,50 e comunque l'altezza utile media non inferiore a ml. 2,70; altezze inferiori sono consentite in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento;
- superfici minime di calpestio :

Locale di soggiorno:	mq. 14,00
Locale cucina:	mq. 9,00
Cabina cottura annessa a locale di soggiorno	mq. 16,00
Camera da letto per 1 persona:	mq. 9,00
Camera da letto per 2 persone:	mq. 14,00
Bagno (principale):	mq. 4,50
Bagno(secondario) superficie compatibile con gli apparecchi igienici installati	

Sono considerati locali accessori abitabili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone è di tipo saltuario.

I locali accessori abitabili, possono collocarsi anche ai piani interrati o semi-interrati.

I locali accessori abitabili comprendono: garage, cantine, servizi igienici, lavanderie, taverne, disimpegni, ripostigli, centrali termiche, verande, ecc. e devono possedere i seguenti requisiti minimi:

- altezza utile ml. 2,40, in caso di solai con travatura in legno (con distanza in asse non inferiore a cm. 60), la misura va effettuata sotto tavola; in caso di soffitto non orizzontale comunque l'altezza media utile non può essere inferiore a ml. 2,40; altezze inferiori sono consentite in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- le superfici minime dei garage o posti auto sono quelle stabilite agli articoli :
 - o art. 21 delle N.T.A del P.R.G. per i fabbricati esterni ai Centri Storici;
 - o art. 4 - punto 4.9.6 per i fabbricati all'interno dei Centri Storici,
- E' vietata la comunicazione diretta tra locale cucina, soggiorno, sala da pranzo ed i servizi igienico sanitari.

Sono considerati locali accessori non abitabili ai fini dell'applicazione del presente regolamento i locali denominati "sottotetti non abitabili" descritti all'art. 111 del Regolamento Edilizio

Ogni alloggio deve essere dotato dei seguenti locali :

- soggiorno, cucina (in luogo del locale cucina può essere previsto cabina cottura con annesso soggiorno ampiamente comunicante con quest'ultimo), camera da letto, servizio igienico dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo ;
- MONOLOCALE : vano abitabile più servizio.

COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Fatto salvo quanto indicato all'art. 1 - Titolo Primo - Disposizioni Generali, si precisano di seguito le caratteristiche principali di alcune tipologie di alloggi e locali :

Monocale o monostanza

- per una persona : superficie minima di calpestio mq. 33
- per due persone : superficie minima di calpestio mq. 40

Tali superfici di calpestio devono intendersi comprensive dei servizi.

Monocamera

La superficie di calpestio non potrà essere inferiore a mq. 45.

Bicamera

La superficie di calpestio degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 55.

Per superficie di calpestio dell'alloggio si intende la superficie utile dei locali interni all'abitazione, con esclusione dei sottotetti non abitabili, delle scale interne, dei garage ed eventuali altri spazi coperti o scoperti esterni.

Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali plurifamigliari di tutte le tipologie, riguardanti edifici di nuova costruzione, di sostituzione o di ristrutturazione con incremento delle unità abitative, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (monocale o monostanza e monocamera con superficie di calpestio inferiore a mq. 55) potrà essere ricavata in misura non superiore al 50% del numero complessivo delle unità abitative.

I monocali o monostanza non potranno in nessun caso superare il 20% del numero degli alloggi previsti nell'edificio con arrotondamento per difetto.

I monocali o monostanza dovranno essere ubicati preferibilmente al piano terra degli edifici; se previsti al piano primo non potranno essere collegati a locali ad uso "sottotetto non abitabile" come definiti all'art. 111 del R.E. ma esclusivamente a locali aventi caratteristiche di accessorio abitabile .

ULTERIORI DISPOSIZIONI :

I locali con destinazione d'uso direzionale o ad attività assimilabile, devono osservare gli stessi parametri stabiliti per i locali abitabili ed accessori per quanto concerne l'altezza utile ed il rapporto illuminante.

Oltre alle dimensioni minime previste dalla legislazione vigente e dall'art. 7 dell'allegato tecnico al presente R.E., i locali debbono rispettare le seguenti altezze minime:

- a) locali non residenziali destinati a magazzino mt. 2,20;
- b) locali destinati a spazi tecnologici e distributivi mt. 2,40;
- c) locali destinati ad autorimessa, con più di tre autovetture o di mq. 100, mt. 2,50, salve prescrizioni vigili del fuoco ove obbligatorie;
- d) locali residenziali mt 2,70;

- e) locali destinati al commercio, al piano terra e ai piani interrati mt. 3,00; ai piani superiori mt. 3,00.
- f) – locali destinati a laboratori per attività produttive m 3,00; attività artigianali di servizio m 2,70; attività direzionali 2,70 m.
- g) – Soppalchi
La realizzazione di soppalchi è ammessa purché siano rispettati i seguenti requisiti minimi:
- la superficie del soppalco non potrà superare il 33% della superficie dei locali sottostanti;
 - le superfici a soppalco dovranno essere collegate direttamente ai locali sottostanti,
 - l'altezza media del soppalco non potrà essere inferiore a mt. 200,
 - l'altezza dei locali sottostanti il soppalco non potrà essere inferiore a mt. 2,40,
 - l'altezza media del locale su cui viene ricavato il soppalco non potrà, quindi, essere inferiore a mt $(2,00+2,40)=$ mt. 4,40,
 - il soppalco e le superfici su cui lo stesso prospetta debbono costituire un unico locale.

Altezze minori sono ammesse in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con individuazione nella cartografia di P.R.G. di bene architettonico.

Nel caso di esercizi commerciali da ricavare in edifici esistenti alla data del 31.12.1981, le minori altezze saranno concesse sulla base di accertate condizioni di salubrità da valutare dall'U.T.C. e dall'Ufficiale Sanitario.

Non sono in ogni caso ammesse altezze inferiori a mt. 2,40.

Articolo 66 - LOCALI A PIANO TERRA NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni dell'art. 4 dell'allegato tecnico.

Articolo 67 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in mt. 2,40; la larghezza minima è fissata in mt. 1.

Quando sono al servizio di 2 unità immobiliari devono essere aerati direttamente o attraverso il vano scala.

Articolo 68 - SCALE ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate all'art 6. dell'allegato tecnico.

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

Si intendono comunque richiamate le prescrizioni di cui al D.M. 14 giugno 1989, n° 236, Legge 9 gennaio 1989, n° 13 e Circolare 22 giugno 1989, n° 13..

ART. 68-Bis BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, sono da applicare le prescrizioni tecniche di cui all'allegato A della D.G.R. n° 509 del 2 marzo 2010 .

Capitolo QUARTO - COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 69 - 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 e ad 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; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso locale;

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

TITOLO QUARTO - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capitolo PRIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 70 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Articolo 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..

Articolo 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 i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148.

ART. 72-Bis Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti o posa di impianti tecnologici, qualora siano soggetti al rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo o comunicazione, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma precedente, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n° 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche delle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al primo comma costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine di efficacia dei titoli abilitativi al permesso di costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di titolo alternativo, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il Comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'art. 3 del D.Lgs n° 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 Legge 73/2000 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che

consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative :

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001.

I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 3 del D.Lgs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle ULS.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico :

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato alla DGR del 22/09/2009 (h max = m 1,80 e larghezza max 0,70 m).

Capitolo SECONDO - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

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

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

L'accertamento dei requisiti viene eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascia in proposito apposita certificazione.

Articolo 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

Articolo 75 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

È richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità rispettivamente per:

- a) edifici di civile abitazione di altezza superiore a 24 mt.
- b) edifici industriali ed artigianali
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo
- e) edifici a struttura metallica
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq. (o con più di nove automezzi)
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (olio 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 disinfezione 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 superiore a 24 mt. e aventi corsa superiore a 20 mt.

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

Vengono di seguito elencate per la prevenzione dai pericoli di incendio:

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

Strutture: Le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, devono essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n. 91 del 14/9/1961.

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

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

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

Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità, del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori. In relazione all'altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale e strutture particolari quali;

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

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

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

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

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

Struttura:

Le strutture portanti degli edifici devono essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione:

In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri taglia fuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuali sinistro. Di norma per i locali contenenti sostanze combustibili la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

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

Aperture per sfogo calore e fumo:

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

Vie di uscita:

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

3) Alberghi e pensioni

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n°27030/4122 del 21.10.1974 e successive integrazioni e modifiche.

4) Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31.7.1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 del 14.11.1967 e successive integrazioni e modifiche.

5) Impianti termici

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

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.7.1971;
- impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.), lettera del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6.2.1975 e successive integrazioni e modifiche.

6) Rete idrica antincendio.

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete con tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti 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.

7) Impianti elettrici

La legge 1.3.1968 n. 186 "Disposizioni concernenti....(omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

8) Impianti per l'impiego del gas combustibile

La legge 6.12.1971 n. 1083 e successive integrazioni "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Articolo 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 d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

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

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

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

Articolo 77 - USO DI GAS IN CONTENITORI

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

Articolo 78 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità di cui al precedente art. 62 concernenti gli edifici di cui al precedente art. 64, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Articolo 79 - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Per gli impianti elencati all'art 1 della Legge 5.3.90 n. 46 devono essere rispettate le prescrizioni dettate dalla stessa legge.

Capitolo TERZO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 80 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attuare, 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 di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

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

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

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

Articolo 81 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

Articolo 82 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

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

TITOLO QUINTO - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Capitolo PRIMO - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICIE DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 83 - CONSOLIDAMENTO, RINNOVO, RIPRISTINO, SOSTITUZIONE

- a) Per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.
- b) Per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e/o strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino e alla sostituzione.
- c) Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente .
- d) Per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili, correttamente, ai modelli originari di carattere storico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Articolo 84 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni indicate dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Articolo 85 - FABBRICATO OD EDIFICIO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

Articolo 86 - ISOLATO

E' la porzione di territorio delimitata da strade o barriere fisiche, quali fiumi, canali, ecc. e/o da confini amministrativi.

Articolo. 87 – OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Opere di urbanizzazione primaria: opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate dall'art. 4 della legge del 29/09/1964 n°847 e da ll'art. 44 della Legge 865 del 22/10/1971. Esse sono così elencate dall'art. 16/7 DPR 380/2001:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Opere di urbanizzazione secondaria: opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate dall'art. 4 della legge del 29/09/1964 n° 847 e dall'art. 44 della Legge 865 del 22/10/1971.

Esse sono così elencate dall'art. 16/7 DPR 380/2001:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

Tale articolazione è stata ulteriormente esplicitata con D.G.R. n. 2705 del 24/05/1983 di approvazione della *"Grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici"* che, alla tav. 9, abbina una determinata simbologia ad ogni opera di urbanizzazione, di servizi e di impianti di interesse comune.

Articolo 88 - PERTINENZA NON ABITABILE O NON AGIBILE

E' quel fabbricato accessorio non abitabile o non agibile al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, commerciale, ecc. I fabbricati accessori possono essere autorizzati solo se viene dimostrata la loro funzione di servizio rispetto all'edificio principale.

Articolo 89 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne e migliorarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Articolo 90 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume.

Articolo 91 - SAGOMA

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

Articolo 92 - CIGLIO STRADALE

Si definisce ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

Articolo 93 - DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche previste.

Articolo 94 - DISTANZA O DISTACCO DA STRADA

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale.

Articolo 95 - DISTANZA O DISTACCO TRA EDIFICI

E' la distanza minima, misurata ortogonalmente, tra pareti contrapposte.

Ove non diversamente disposto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi la distanza minima tra fabbricati è di m 10.

La distanza minima dai confini è di m 5.

E' sempre ammessa la deroga alle distanze dai confini previa stipulazione di atto di assenso tra confinanti, debitamente registrato e trascritto, fermo restando il limite minimo di m 10 di distanza tra fabbricati prevista dal D.M. 2.4.1968, n° 1444 e fatta salva la possibilità di costruire in aderenza a confine.

In caso di pareti , entrambe non finestrate, la distanza minima tra fabbricati è fissata in m 3. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di fabbricati o di loro parti poste a distanza inferiore alla minima prescritta da fabbricati e confini, la stessa non può essere ulteriormente ridotta per effetto di maggiori spessori per la ricostruzione della muratura perimetrale o per coibentazioni, fatta salva la possibilità di deroga prevista ai commi precedenti.

Articolo 96 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria come definiti dagli articoli 110 e 101 del presente Regolamento.

Articolo 97 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie territoriale come definiti dagli articoli 110 e 100 del presente Regolamento.

Articolo 98 - NUMERO DEI PIANI

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato purché destinati ad usi di servizio.

Articolo 99 - SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per le strutture aggettanti con luce libera non superiore a ml. 1.40, poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, porticati esterni, logge rientranti fino a ml. 1,40 ecc.

Articolo 100 - SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA

E' la superficie complessiva di un territorio a diversa destinazione di Piano Regolatore Generale, dedotta dalle planimetrie di piano, in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.

Articolo 101 - SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla edificazione per effetto di un indice di fabbricazione definito da strumenti urbanistici, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi. Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati all'uso pubblico non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, eseguite successivamente all'adozione del presente articolo, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

Articolo 102 - ALTEZZA DEL FABBRICATO O EDIFICIO O CORPO DI FABBRICA

E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita dal Sindaco con riferimento alle strade, piazze, ecc. esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Ai fini del solo rispetto della distanza minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato a quello più basso valutate come sopra descritto.

Articolo 103 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani.

Articolo 104 - SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature esterne ed interne dell'edificio.

Articolo 105 - TIPOLOGIA EDILIZIA

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

Articolo 106 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento su manufatti che ne determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art. 1.

Articolo 107 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art. 1.

Articolo 108 - UNITA' ABITATIVA

Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione. L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione.

Articolo 109 - UTILIZZAZIONE IN ATTO

Per utilizzazione in atto si intende l'attività (commerciale, artigianale, industriale, turistica, ecc.) effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale o sue successive varianti.

Articolo 110 - VOLUME URBANISTICO

E' il volume determinato dalla superficie utile netta di tutti i locali costituenti l'edificio moltiplicata per l'altezza utile netta del singolo vano. Sono esclusi i volumi tecnici come definiti dal successivo articolo, e gli spazi per accessori e i locali ricavati al di sotto della quota di piano da cui emerge l'edificio. La quota di piano da cui emerge l'edificio è quella definita dall'accesso su via pubblica quando il lotto sia orizzontale, negli altri casi è la media risultante tra quella d'accesso sulla via pubblica e quella media del lotto.

Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile. Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati nella misura massima del 20% della superficie coperta dell'edificio, quest'ultimi nelle sole aree ZTIO Residenziali di formazione meno recente, ZTIO di formazione più recente, ZTIO Residenziale diffuso e nel Territorio Agricolo come delimitate dal Piano degli Interventi.

Per la tipologia a blocco condominiale l'esclusione per il portico privato non si applica.

Articolo 111 - VOLUME TECNICO

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, devono trovare luogo in vani a loro specificatamente riservati, ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici, il vano scala ed i sottotetti non abitabili. Con ciò sono intesi i vani delimitati dall'ultimo solaio praticabile e dal solaio di copertura, **quando l'altezza media è pari o inferiore a m 1,50.**

Nei Piani di Lottizzazione convenzionati alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi il vano sottotetto non abitabile, come definito al paragrafo precedente, si intende quando l'altezza minima non è superiore a m 1,50 e l'altezza media a m 2,20.

Non costituiscono volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Articolo 112 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal Piano Regolatore Generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del Piano Regolatore Generale, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano Regolatore Generale stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

Articolo 113

In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

CAPITOLO SECONDO

Articolo 114 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.

Definizioni dei particolari elementi architettonici

Si danno le seguenti definizioni:

- a) **cortile**: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro (minimo 3 lati), anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, e tale che il rapporto tra l'area del cortile e l'area delle pareti che la circondano non sia superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calcolo;
- b) **lastrico solare**: è la copertura piana praticabile di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del lastrico;
- c) **chiostrina**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) **cavedio o pozzo di luce**: cortile interno a servizio dei locali accessori (WC – cucina ecc.);
- e) **logge**: spazio coperto rientrante rispetto al piano della facciata poste ai piani superiori e prospettante direttamente all'esterno privo di finestrate;
- f) **soppalco**: è una partizione parziale orizzontale di un vano in cui viene mantenuta comunque una unitarietà all'intero vano.

Cortili

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superficie dei muri che li rinchiudono (misurandosi le altezze da terra, anche nel caso di cortili aperti da vetri).

La superficie del cortile deve considerarsi al netto da quella delle proiezioni orizzontali dei balconi di poggianti purché la somma di quest'ultimi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Ove l'area di un cortile appartenga a diverse proprietà, tutte le parti che lo compongono devono essere vincolate a tale destinazione con convenzione da stipularsi tra i rispettivi proprietari a loro spese, per atto pubblico da trasciversi.

I muri divisorii di proprietà non dovranno superare m. 1.50 di altezza. Resta vietata la fabbricazione nei cortili di qualsiasi costruzione provvisoria o stabile.

Il suolo del cortile, anche nelle case esistenti, deve essere sistemato e pavimentato in modo da assicurare lo scolo delle acque.

Nei cortili le pareti finestrate antistanti non costituiscono distanze ai fini del rispetto del D.M. 2 aprile 1968 (distanze tra pareti finestrate antistanti).

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

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

Chiostrine

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, la superficie non deve essere inferiore a 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

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

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

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

Cavedi o pozzi di luce

La costruzione di cavedi è ammessa solo ed esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, anticamere e corridoi di disimpegno.

Le pareti che li delimitano non dovranno avere altezza (media) superiore a 5 volte il diametro del circolo iscritto, nè il diametro stesso potrà essere inferiore a m. 2.00.

L'altezza si misura dal piano del pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio.

Qualora si voglia coprire un cavedio con lucernari a vetro, bisogna lasciarli, alla sommità, un'apertura libera verticale, pari all'area del cavedio stesso.

A giudizio dell'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, potranno essere ridotte le aree dei cavedi a servizio esclusivo di latrine e bagni annessi a singole camere d'albergo, ossia qualora la circolazione dell'aria sia garantita da aperture sul piano di base o da areazione meccanica.

Logge

Le logge non potranno interessare più di 1/2 della superficie delle facciate.

La larghezza della loggia dovrà essere sempre maggiore della profondità.

Non costituisce superficie coperta la loggia rientrante fino a ml. 1.40 rispetto al paramento esterno.

Aree scoperte ed elementi di arredo

Le aree scoperte vengono così raggruppate :

- a) **Verde pubblico** (parchi, giochi, sport)
- b) **Verde privato** (orti, giardini, parchi)
- c) **Spazi liberi**(cortili, aree di servizio, parcheggi)

Elementi di arredo su verde privato

- d) **Pompeiana**
- e) **Gazebo**
- f) **Deposito attrezzi**
- g) **Strutture similari**

Interventi ammessi e prescrizioni:

- a) Verde pubblico

Messa a dimora di piante di alto o di basso fusto, d'incremento o sostitutiva dovranno essere impiegate essenze e varietà appartenenti alla flora locale.

- b) Verde privato

Il taglio di soggetti arborei d'alto fusto anche se isolati è vietato e come tale esso deve essere oggetto di motivata istanza prescrittiva indirizzata al Sindaco il quale potrà prescrivere la reintegrazione dei soggetti che a qualsiasi titolo avessero a venir meno.

L'ordinaria manutenzione non è soggetta ad alcuna autorizzazione.

La reintegrazione deve contemplare la messa a dimora di soggetti appartenenti alla flora locale.

Ove ragioni di decoro urbano lo richiedano, il Sindaco, su relazione redatta dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale può intervenire per sollecitare il mutamento delle condizioni lamentate fissando contestualmente il limite di tempo entro il quale gli adempimenti relativi devono essere soddisfatti.

Nel caso di inadempienza della Ditta avente causa, il Comune provvede direttamente alle opere necessarie salvo rivalsa nei modi di legge.

c) Spazi liberi privati.

Gli spazi liberi privati (cortili, aree di servizio, parcheggi) devono essere oggetto di costante opera manutentiva così da assicurarne il decoro. La pavimentazione di questi spazi potrà di norma essere realizzata secondo una delle seguenti prescrizioni:

- terra battuta opportunamente trattato con depolverizzante
- cubettatura di porfido
- lastre di pietra regolari o lavorate a opus incertum
- acciottolato (cogolà)

All'interno di questi spazi è vietato svolgere attività, accatastare materiali in forma deturpante o depositare materie che possano degradare l'ambiente a vario titolo. Ove ragioni di decoro urbano lo richiedano, il Sindaco su relazione redatta dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale può intervenire per sollecitare il mutamento delle condizioni lamentate, fissando contestualmente il limite di tempo entro il quale gli adempimenti relativi devono essere soddisfatti. Nel caso di inadempienza della Ditta avente causa, il Comune provvede direttamente alle opere necessarie salvo rivalsa nei modi di legge.

Elementi di arredo su verde privato:

Sono considerati ai fini del presente articolo i manufatti che per struttura e funzione non sono assimilabili a fabbricati od edifici come definiti dall'art. 85 del Regolamento Edilizio.

La posa in opera dovrà essere finalizzata alla valorizzazione dell'area a giardino dovrà pertanto essere curata l'ubicazione, la scelta dei materiali e i rapporti dimensionali proporzionati in funzione dell'estensione dell'area a giardino e dell'edificato circostante.

I percorsi e le pavimentazioni dovranno essere previsti con l'impiego di :

- terra battuta opportunamente trattato con depolverizzante
- cubettatura di porfido
- lastre di pietra regolari o lavorate a opus incertum
- acciottolato (cogolà)
- elementi in cotto
- ghiaino
- elementi prefabbricati in cemento (tipo betonella - ghiaino lavato - ecc.)

All'interno del Centro Storico è vietato l'impiego di elementi in cemento.

Rientrano nella tipologia di elementi di arredo i manufatti così definiti :

d) **Pompeiana:** Pergola caratterizzata da struttura orizzontale prevalentemente in legno atta ad essere ricoperta da vegetazione rampicante, e strutture verticali (pilastri) in muratura, legno o ferro; utilizzata per sosta e pranzi all'aperto.

Non è previsto alcun tipo di copertura con caratteristiche di stabilità, durevolezza e di protezione dagli agenti atmosferici.

E' vietata la copertura e la chiusura perimetrale con materiali che non siano deperibili (sono ammissibili: arelle, teli ombreggianti non impermeabili di colore non contrastante con l'ambiente di Centro Storico, grigliati in legno).

E' possibile accostare la struttura al fabbricato principale od accessorio del richiedente qualora ciò non sia in contrasto con i caratteri tipologici del fabbricato stesso.

e) **Gazebo**: padiglione di ridotte dimensioni con struttura in legno, o di metallo, adibito alla sosta e ai pranzi all'aperto. Provvisto di copertura.
Superficie coperta lorda massimo mq. 6, altezza massima ml. 2.50.

f) **Deposito attrezzi**: elementi di arredo chiusi, a due falde di copertura, generalmente di tipo prefabbricato in legno utilizzati per ricovero di piccole attrezzature da giardino, le dimensioni non potranno superare le misure di mq. 5,00, l'altezza massima di colmo non potrà essere superiore a ml. 2,20.

La posa in opera **degli elementi d), e), f)**, è ammessa ad una distanza minima dal confine di ml. 5.00, distanze inferiori sono ammesse previa convenzione da stipularsi con i confinanti o presa d'atto sottoscritta dalle parti sugli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

g) **Strutture similari**: analoghe strutture riconducibili alle precedenti, con carattere stagionale e prive di collegamento strutturale con il suolo non necessitano di alcuna autorizzazione, prima della posa in opera dovrà essere data comunicazione della stagione che si intende mantenere la struttura, al termine della stessa la struttura dovrà essere rimossa.

TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Capitolo PRIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 115 - 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 Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 32 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

Articolo 116 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Tali misure per quanto attiene al Regolamento Edilizio si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento Edilizio deve esserne verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui al comma precedente.

CAPITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 117 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'albo Pretorio del Comune.

Articolo 118 - NORME ABROGATE

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

Articolo 119 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Articolo 120 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, potrà rilasciare concessioni o autorizzazione per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, entro i seguenti limiti:

- 1) i lavori non dovranno comportare la modifica delle destinazioni di zona. Si precisa che non sarà considerata variazione della destinazione di zona la realizzazione di

attrezzature pubbliche in aree destinate a standard di tipo diverso da quello previsto dal P.R.G..

- 2) sono fatte salve le previsioni di Leggi Statali e Regionali e relativi Regolamenti di Attuazione specificatamente attinenti a ciascuna attrezzatura pubblica o di interesse pubblico;
- 3) la minima distanza dal confine dei fabbricati sarà quella prevista dal Codice Civile, il minimo distacco tra i fabbricati è fissato in mt. 10, riducibili a mt. 3 in caso di pareti fronteggianti non finestrate.

Nel caso di interventi su edifici esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, il Sindaco può concedere deroghe alle norme del vigente Regolamento di Igiene in merito alle caratteristiche e ai parametri di abitabilità. In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzata a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque, di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

Articolo 121 - SANZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n. 383 e le sanzioni vengono rimosse con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

ALLEGATO TECNICO al REGOLAMENTO EDILIZIO

Per l'applicazione delle norme di buona costruzione di cui al Regolamento Edilizio si definiscono gli elementi e i parametri di cui al presente allegato tecnico, esposti negli articoli seguenti.

CAPITOLO PRIMO

Articolo 1 - TERMINOLOGIA

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

- locale:
spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete.
- parete:
concreta separazione di un locale dell'ambiente esterno o da un altro locale contiguo.
- livello sonoro:
intensità di suono in un punto determinato, espresso in decibel in funzione della frequenza.
- isolamento acustico fra due locali:
capacità di una parete di ridurre l'intensità del suono proveniente da locale contiguo che ha la parete in comune, espresso in decibel in funzione della frequenza.
- coefficiente di ricambio:
rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- coefficiente volumico di dispersione termica di uno o più locali:
fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Articolo 2 - 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.

E' vietato in particolare, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letami, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'U.T.C..

Articolo 3 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Articolo 4 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ, REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

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 40 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato che può essere sopraelevato rispetto al terreno circostante non meno di 20 cm.

Tutte le murature perimetrali e le coperture devono garantire una adeguata protezione degli agenti atmosferici.

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

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

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

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

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

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

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

La velocità dell'aria nei locali occupati dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

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

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

Articolo 5 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentono l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;

- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ad aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

Articolo 6 - ISOLAMENTO ACUSTICO E REQUISITI ACUSTICI

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnologici interni all'edificio.

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

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

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

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

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

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

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

in opera in laboratorio

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

Il livello sonoro in un alloggio non deve superare 70 dB (A), allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato. Il livello sonoro in un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti o dei dispositivi o degli apparecchi esterni all'alloggio e installati nell'edificio, non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, 30 dB (A) se essi sono comuni.

Articolo 7 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI E REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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, conformemente alla legge 13/7/1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazioni, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- servizi igienici:

- a) espulsione continua 5
- b) espulsione discontinua 10

- cabine di cottura:

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

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

- a) Locali di soggiorno: volume minimo 37,80 mc
- b) Cabina cottura con annesso soggiorno: volume minimo 43,20 mc
- c) Cucina: volume minimo 24,30 mc
- d) Bagno con quattro impianti igienici: superficie minima mq. 4,50

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

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

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

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai d), e), f), del presente art. 7, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

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

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

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

Articolo 8 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

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

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

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati secondo le vigenti legislazioni e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente ispezionabili per la sostituzione e rimozione.

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

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

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

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

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

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

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori urbani.

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

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

Articolo 9 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'art. 8 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono garantire l'attacco e il sostegno degli arredi murali.

Articolo 10 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.

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

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

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

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

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti d), e), f), dell'art. 7 devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

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

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 5, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,40 mt., alto 2,50 mt..

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla

loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture devono anche essere dotate di una barriera di contenimento continua e adeguatamente dimensionata.

Articolo 11 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA.

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

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

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

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

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

Articolo 12 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

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

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

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

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

Articolo 13 - REQUISITI ECOLOGICI

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

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

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

CAPITOLO SECONDO - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 14 - SFERA DI APPLICAZIONE

e presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30.4.1976 n. 373, al D.P.R. 28.6.1977 n. 1052, al D.M. 10.3.1977.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

Articolo 15 - POTENZIALITA' TERMICA INSTALLATA

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni metrocubo di volume abitabile e ad ogni grado di scarto fra temperatura interna ed esterna, secondo le prescrizioni vigenti.

Articolo 16 - PROGETTO DELL'IMPIANTO

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base alla temperatura esterna di - 5°, e tenendo conto dell'esposizione a l vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di 0,5 volte all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata di cui all'art. 15, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista.

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

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

Articolo 17 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli artt. 4,5,7, dovrà essere calcolata in modo da contemperare le apposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al decimo comma dell'art. 4 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

Articolo 18 - INERZIA TERMICA DELLE PARETI

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

Articolo 19 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura, secondo la legge 373/76 citata.