

COMUNE DI VODO CADORE
PROVINCIA BELLUNO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PRG approvato con DGRV n.1477 del 14-03.1989.

Varianti al PRG:

1. Variante approvata con DGRV n. 4243 del 30/11/1999
2. Variante n. 1/2004 approvata con delibera della C.C. n.24 del 13/07/2004 art.50 comma4 LR61/85
3. Variante n.2/2004 approvata con art.50 comma4 LR61/85
4. Variante n.3/2004 approvata con DGRV n. 761 del 19/03/2004
5. Variante approvata con DGRV n. 2841 del 12/09/2006

PRIMA PARTE

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ' DEL. REGOLAMENTO EDILIZIO

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

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

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

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

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

Urbanistica, regime dei suoli, protezione delle bellezze naturali, tutela del patrimonio artistico-storico-archeologico, edilizia per le zone sismiche, requisiti dei materiali da costruzione, cementi armati, ordinamenti e previdenze professionali, vincolo idrogeologico, cave e miniere, acque pubbliche-acquedotti elettrodotti, proprietà termiche-igrometriche-di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie, igiene-sanità polizia mortuaria, ascensori e montacarichi, circolazione stradale, disposizioni per la cinematografia, inquinamenti, antinfortunistica negli impianti elettrici, prevenzione incendi, impianti di trasporto a fune, finanza locale, edifici ed impianti ad uso collettivo, vincoli militari, campeggi, risparmio energetico, equo canone, imposta bollo, autenticazione di copie.

Articolo 3 - RESPONSABILITÀ' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

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

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

TITOLO II°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo, a fini non abitativi e cioè rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- e) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni o di parti di esse;
- f) modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- g) demolizioni parziali o totali di edifici;
- h) demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- i) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, distributori di carburante;
- l) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
- m) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne che causino modifica di forme, di colori e dimensioni degli edifici;
- n) opere di urbanizzazione;
- o) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi d'alto fusto;
- p) sistemazione del verde all'interno dei perimetri abitati, modifica delle aree a bosco, sistemazione e creazione di parchi ;
- q) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- r) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
- s) apertura di strade e costruzioni di manufatti stradali anche in presenza dell'auto-

- rizzazione per gli interventi di cui al precedente punto o);
- t) costruzione di locali nel sottosuolo;
 - u) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
 - v) impianti funiviari, seggioviari e di risalita in genere, ivi compresi ski-lift e piste di sci;
 - aa) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio (locali, boxes, tettoie, ecc.);
 - ab) collocazioni di ruolottes, case mobili, case prefabbricate e simili;
 - ac) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc.;
 - ad) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc..

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

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

Articolo 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori gli interventi di manutenzione straordinaria e cioè 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.

Per gli interventi di manutenzione che comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per la autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco del loro inizio.

E' inoltre prescritta l'autorizzazione del Sindaco per i seguenti lavori:

- a) variazione del tipo di attività produttiva, secondo la classifica I.S.T.T., negli insediamenti produttivi;
- b) mostre campionarie e depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa, accatastati (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi, ecc.;
- c) depositi di prodotti di scarico dei processi di lavorazione;
- d) restauro e risanamento conservativo, ai fini esclusivamente abitativi, di cui al precedente art. 4, b).

La disposizione di cui al precedente secondo comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497.

Articolo 6 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

Non sono soggette a concessione od autorizzazione ma a sola comunicazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.

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

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente riguardano la riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti: non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre; qualora tali interventi si riferiscano ad immobili ricompresi in Centri Storici o vincolati ai sensi delle Leggi 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497, è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;

- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) il collocamento di elementi singoli non compresi nei precedenti art. 4 e 5 e comunque non assimilabili ad essi
- g) le opere previste dall'art. 26 L.S. 28.02.1985 n. 47.

Articolo 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile dell'U.S.L. per l'Igiene Pubblica, oltre ad eventuali altre comunicazioni o pareri di altri organi di competenza.

Articolo 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLLO STATO

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

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

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

posta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973• n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica; dalla legge 2 agosto 1975, n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica; dalla legge 24 dicembre 1976, n. 898 per le servitù militari, e dal D.P.R. n. 616/1977.

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

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

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

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo articolo 21.

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

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

~~Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti in completa, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere alla presentazione della documentazione integrativa entro 30 gg. altrimenti la pratica sarà archiviata.~~ Il Sindaco provvede, sentiti la Commissione Edilizia e il responsabile dell'Igiene Pubblica dell'U.S.L., ove necessario, a chiedere il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti ¹ e ne dà comunicazione al Richiedente; si richiama in particolare il disposto della legge 2.2.1974, n. 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si stabilisce una interruzione del termine concesso al Sindaco dalla legge per le proprie determinazioni, nei casi in cui lo stesso inviti il Richiedente a fornire chiarimenti sul progetto o a presentare i documenti o elaborati mancanti ed incompleti a corredo della domanda.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima,

1. A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Intendenza di Finanza, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, I.N.P.S., Associazione Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., S.I.P., ecc..

allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti ad autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono; di esso si dovranno inoltre rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planovolumetriche.

Articolo 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI²

I disegni, firmati dall'interessato o da un suo delegato, devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I., datati, con almeno metà testata in bianco per l'apposizione dei timbri e delle firme di approvazione.

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

Devono contenere altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuati i punti f), g), m), ad), l'indicazione della destinazione dello strumento urbanistico, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria.
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere lo edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate dalla planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta; devono essere altresì indicate le tracce della rete idrica e fognante esistenti nella zona con la indicazione delle rispettive tubazioni;
- d) tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali,

² Modificato da Variante 2/2004

laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;

- e) pianta, in scala non inferiore a 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e della linea naturale del terreno e quella eventuale di scavo e di riporto;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala non inferiore a 1:100, tra loro ortogonali;
- h) abrogato**
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 109, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

m) abrogato

- n) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, riprese da almeno due punti di visuale tra loro opposti;
- o) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- p) su richiesta della Commissione Edilizia, posa di modine indicanti, l'ingombro planivolumetrico effettivo dell'erigendo fabbricato sul lotto;
- q) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti.

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

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

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

Si rende obbligatoria la presentazione di idonea documentazione fotografica, attraverso la quale saranno rappresentati tutti i prospetti dell'immobile interessati dagli interventi, oltre alle due panoramiche di cui al precedente comma n).

- b) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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

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

D - Per le demolizioni di edifici:

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

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

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

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

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

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

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente articolo 9;
- b) estratto del Programma di Fabbricazione o del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo topografico, in scala non inferiore a 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote piani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione quotato piani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni piani-volumetriche e delle opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotate, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzet-

- ti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
 - h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
 - i) documentazione fotografica della zona da lottizzare e con termine, ripresa ad adeguata distanza panoramica e da al meno quattro punti di visuale tra loro contrapposti;
 - l) schema di convenzione da stipulare fra la Ditta lottizzante ed il Comune;
 - m) computo metrico e preventivo di spesa;
 - n) Capitolato speciale di esecuzione dei lavori;
 - o) eventuale parere dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche ai sensi delle vigenti leggi.

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

- a) planimetria, in scala 1:500 ¹, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto; con la indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilievi, e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) documentazione fotografica della zona interessata dalle opere e contermini.

I - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva dei lavori, documentazione fotografica ed eventuali disegni qualora necessari a meglio definire l'entità dell'intervento.

L - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala non inferiore a 1:100;
- c) particolari, in scala non inferiore a 1:100 di eventuali accessi dall'esterno.

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

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

N - Per le mostre e i depositi previsti al punto b) dell'articolo 5:

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

1. Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali, o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala inferiore.

viabilità.

O - Per la costruzione, ampliamento, modifica di impianti funi-viari, seggioviari o di risalita in genere previsti al punto v) dell'articolo 4:

- a) corografia, in scala 1:25000;
- b) planimetria, in scala non inferiore a 1:1000, rilevata topograficamente o con aerofotogrammetria;
- c) profilo e sezioni, in scala adeguata;
- d) medesimi elaborati di cui ai precedenti A o B per le stazioni di partenza e di arrivo e di eventuali edifici accessori degli impianti a fune.

P - Per gli impianti tecnici previsti al punto ac) dell'articolo 4:

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

Q - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore indelebile (rosso: costruzioni; giallo: demolizioni).

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

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

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

Articolo 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché la Legge n. 64/1974 e n. 10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

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

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 9 e 10 sono notificati al Richiedente, entro i termini di legge dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data di rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove

chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, depono di decadenza, entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica.

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

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

In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, i Sindaci sono autorizzati a rilasciare le concessioni o le autorizzazioni per la costruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

Articolo 12 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua potabile (acquedotti, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima abitante giorno di lt. 250, con certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico, se non prelevate dall'acquedotto;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme della legge 10.5.1976 n. 319 e relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche, bionde, nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni microclimatiche indispensabili (luce, calore, ecc.)

Articolo 13 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un con tributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 14 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

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

- a) il parere della Commissione Edilizia;
- b) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- c) l'esecutività della deliberazione consiliare ed il rilascio del nulla-osta da parte dell'Ente competente;

d) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa. Si richiama in particolare il disposto della Legge 2.2.1974 n. 64, che pone speciali prescrizioni per le zone sismiche.

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

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

In casi particolari e documentati, la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria può essere convertita in denaro.

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

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

Articolo 15 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

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

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone nel quale debbono essere indicati:

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

A norma della legge 5.11.1971, n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed in struttura metallica) devono pure essere disponibili in cantiere gli atti indicati nel 3° e 4° comma dell'articolo 4 e del 1° comma dell'articolo 5 della legge in parola.

Articolo 16 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione o l'autorizzazione ha la validità di un anno dalla data della sua notifica.

I lavori dovranno quindi avere inizio entro un anno dalla data della predetta notifica ed essere portati a termine in modo che l'opera sia abitabile entro tre anni dalla data stessa.

Il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla

precedente data e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. n. 4 della Legge 28.1.1977, n. 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

TITOLO III° COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 17 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento nonché sulle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

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

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare. Le funzioni della Commissione Edilizia sono puramente consultive.

Articolo 18 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da due membri di diritto e da 3 membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco o suo delegato
- Il tecnico Comunale

I membri elettivi sono eletti dal Consiglio Comunale col sistema del voto limitato ad uno, e sono scelti tra esperti dei quali almeno 1 appartenente all'ordine degli architetti, o degli ingegneri, o dei geometri o dei periti;

E' in ogni caso garantita l'elezione di almeno un esperto designato dalla minoranza.

Assiste alle sedute, come Segretario, che ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

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

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

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute

per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone.

Articolo 19 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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 comunicato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di altri membri per il raggiungimento della metà più uno.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario 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 ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

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

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

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

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

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

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

Sugli incarti relativi alla domanda e sugli elaborati verrà posta la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia" in data.....con parere.....Esaminato dal Responsabile dell'U.S.L. per l'Igiene Pubblica.....con esito.....

TITOLO IV°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo 20 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il Titolare della concessione di cui all'articolo 4, tranne i punti b), c), e), g), h), m), e ad), o della concessione di cui all'art. 14, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

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

Il concessionario è tenuto a fornire personale e mezzi di opera necessari per tali operazioni.

Articolo 21 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

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

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'articolo 14.

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

Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, dalla comunicazione di inizio dei lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Articolo 22 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

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

incolumità.

Il sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che sia trascorso il tempo utile concesso per la ultimazione senza che i lavori siano stati portati a termine.

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

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

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

Articolo 23 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il sindaco è tenuto ad esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformità dalle modalità fissate nella concessione o autorizzate a edificare. Per tale vigilanza il sindaco si vale di agenti da lui delegati. In particolare il sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

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

TITOLO V°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 4, tranne i punti f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), ac), ad), il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo articolo 65 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) copia del certificato di collaudo delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o in struttura metallica, con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile, come disposto dalla legge 5.11.1971 n. 1086 e legge n. 64/1974;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto q), art. 10 del presente Regolamento, nonché la eventuale rispondenza del fabbricato alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici di cui alla legge Statale 3.4.1976, n. 373.
- c) nulla-osta vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva con dimostrazione di avvenuta richiesta di rilascio certificato prevenzione incendi;
- d) certificazione di avvenuto accatastamento;
- e) certificato di collaudo, o dichiarazioni sostitutive, sugli impianti se le norme vigenti lo richiedono;
- f) l'eventuale nulla-osta di altri Enti od organi competenti interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della Concessione;

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento, oltre alla avvenuta corresponsione dell'eventuale contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

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

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico per tutte le opere soggette a concessione o autorizzazione.

Il Sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro sessanta giorni dalla richiesta del certificato. In assenza del certificato è fatto divieto ai Comuni e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture.

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

Articolo 25 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' - CONTROLLI SUGLI EDIFICI

Il sindaco, in seguito a rapporto del responsabile dell'U.S.L. per l'Igiene Pubblica, può dichiarare inabitabile un edificio o parte di esso per mancanza di requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, senza pregiudizio dell'azione penale.

Sono ritenute cause di inabitabilità di un edificio o di parte di esso, tali da motivare la dichiarazione del Sindaco e da determinare la chiusura e lo sgombero dell'edificio stesso:

- 1) l'insufficienza di aria e luce;
- 2) l'umidità permanente;
- 3) l'insufficiente altezza od ampiezza degli ambienti;
- 4) l'ubicazione sotterranea dei locali;
- 5) la mancanza o la insufficienza di acqua potabile;
- 6) la mancanza di gabinetto;
- 7) la mancanza o l'insufficienza dell'impianto di smaltimento delle materie escrementizie.

Il Sindaco può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o dei locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati inabitabili e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.

Il Responsabile dell'U.S.L. per l'igiene pubblica, può in ogni momento, d'iniziativa d'ufficio o in seguito a segnalazioni o reclami, fare controlli negli edifici esistenti per accertare il rispetto delle norme igieniche contenute nelle vigenti leggi del presente Regolamento.

Articolo 26 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 73 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 75, i nulla-osta o dichiarazioni sostitutive di cui ai punti c), e), f) dell'art. 24, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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

I nullaosta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 24.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 27 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

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

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

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

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

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

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 28.

Articolo 28 - CHIOSTRINE

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

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

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

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

Articolo 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Eventuali costruzioni accessorie saranno attuabili semprechè non in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vi-gente.

Articolo 30 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

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

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazioni 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 collocati al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

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

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Articolo 31 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette di decoro e estetica ambientale.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione, in base ad un progetto di variante in caso di modifica estetica e strutturale rispetto al progetto approvato.

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

In particolare è facoltà del Sindaco imporre l'esatto completamento dell'opera nei rivestimenti e nei materiali di finitura secondo il progetto approvato.

Articolo 32 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbanistico ed i valori del paesaggio; devono pertanto avere una specifica destinazione, prevista dallo strumento urbanistico, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

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

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

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

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

Articolo 33 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO³

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico fino a ml. 3,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10; negli altri casi l'aggetto po-

³ Modificato con Variante 2/2004

trà essere ammesso solo in quanto non rappresenti pregiudizio od ostacolo al transito pedonale ed alla circolazione dei mezzi. Ove opportuno potrà essere prescritta la realizzazione di una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione dalla 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 limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità formale delle tende esterne;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo, con un massimo di cm. 60.

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

Articolo 34 - ILLUMINAZIONE SOTTORRANEI

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

Articolo 35 - 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 comignoli delle canne fumarie e dei condotti di areazione a sfiato dei locali, emergenti dalle falde del tetto debbono essere unificati al massimo possibile in un unico corpo in modo da ridurre all'essenziale il loro numero.

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

Qualora più antenne radiotelevisive poste su di uno stesso edificio arrechino disturbo all'aspetto estetico dell'ambiente circostante, il Sindaco ordina la loro sostituzione con un impianto centralizzato ad una antenna unica.

Articolo 36 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE⁴

Non è ammesso eseguire costruzioni, ricostruzioni o modifiche di recinzioni di nessun genere: steccati, ringhiere, cancellate, muri, siepi, ecc., 'senza la preventiva concessione del sindaco.

Nei casi in cui le recinzioni possano costituire impedimento o pericolo all'eser-

⁴ Variante 2/2004

cizio degli sports invernali o pregiudizio all'attività turistica ed al valore ambientale dei luoghi, l'autorizzazione viene negata.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) tutte le recinzioni prospettanti spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio **prospicienti la s.s. 51** debbono distare dal ciglio esterno della strada, non meno di ml. 1,60; distanze minori possono essere concesse sentita la C.C.E. dove lotti già recintati comportino allineamenti diversi ed inferiori.

In prossimità di incroci possono essere imposte anche distanze maggiori in dipendenza alle reali esigenze di viabilità; nella previsione di praticare accessi carrabili il ritiro dovrà essere di almeno ml. 5,00 dal ciglio esterno stradale.

Nella rimanente viabilità, ove necessario, potranno essere imposti opportuni arretramenti in funzione della sicurezza della circolazione e del transito pedonale.

Le recinzioni devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,20 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante ovvero dal piano di campagna per i confini interni; il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) salvo un arretramento minimo di ml. 1,00 del ciglio stradale escluso il marciapiede; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali, **sono definiti all'art. 20 delle N.d.A.**

Articolo 37 - ALBERATURE

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

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

Per le alberature che prospettano spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio, sono prescritte le medesime distanze dal ciglio degli spazi stessi previste dal precedente articolo per le recinzioni; le distanze si intendono riferite alla chioma non al fusto.

La piantagione di alberature non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici; il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre il taglio di quelle alberature che limitino o impediscano la visuale da punti di vista di particolare interesse.

E' inoltre facoltà del sindaco, imporre la piantagione di alberature, sentita la Commissione Edilizia in funzione di mascherature a costruzioni o qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.

Articolo 38 - COPERTURE E COLORITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

- a) Le coperture costituendo elemento di rilevante interesse figurativo, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Le falde del tetto prospiciente vie e spazi pubblici o aperti al pubblico passag-

gio, devono essere munite di paraneve. Per le coperture dei tetti è consentito l'impiego dei soli seguenti elementi: tegole cementizie, o in cotto, tegole canadesi, tavolette in legno (scandole), lamiera verniciata. In ogni caso il manto deve essere adeguato ai colori e tipi prevalenti nella zona.

Gli abbaini dovranno rispettare le seguenti tipologie:

A) Edifici con caratteristiche tipologiche di pregio ambientale:

la superficie massima di ingombro dell'abbaino, misurato in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima calcolata dal colmo allo spiccatto del muro), è fissata al 10%.

Vanno inoltre determinate le caratteristiche formali dell'abbaino, quali:

- 1) altezza massima: ml. 0,70
- 2) larghezza massima: ml. 1,20
- 3) andamento della copertura: a 2 falde
- 4) arretramento dallo spiccatto del muro esterno di almeno 1 ml.
- 5) Opportuno arretramento dalla linea di colmo del tetto.
- 6) Inserimento modulare e ritmico, nel rispetto degli assi di foratura
- 7) uso dei materiali in armonia con l'edificio principale.

B) Edifici di recente e nuova costruzione:

la superficie massima di ingombro dell'abbaino misurata in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima calcolata dal colmo allo spiccatto del muro) è fissata al 13%.

Vanno inoltre determinate le caratteristiche formali dell'abbaino, quali:

- 1) andamento della copertura: ad una falda
- 2) arretramento dallo spiccatto del muro di almeno 1 ml.
- 3) Inserimento modulare e ritmico nel rispetto degli assi di foratura
- 4) uso dei materiali in armonia con l'edificio principale.

Gli abbaini con funzione specifica di illuminazione ed areazione del piano sottotetto non abitabile e di uscita sul tetto per la manutenzione, vengono considerati come elementi con apporto di solo volume tecnico.

Gli abbaini con la funzione specifica di rendere abitabile il piano sottotetto, altrimenti non abitabile, vengono considerati elementi con apporto di volume architettonico e quindi da inserire nel computo della densità edilizia.

b) le murature esterne degli edifici devono essere preferibilmente di colori chiari, i serramenti, le strutture e i rivestimenti esterni lignei devono essere preferibilmente di colore marrone scuro.

Le disposizioni relative alle coloriture, si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e rifacimento dei fabbricati esistenti.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni diverse, se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e dell'ambiente.

Articolo 39 - SCALE ESTERNE

Le scale esterne sono ammesse:

- a) per ragioni di sicurezza;
- b) per comprovati motivi di tipologia diffusa nelle ristrutturazioni;
- c) se prescritte dallo strumento urbanistico attuativo;

d) solo se previste per un piano fuori terra;

e) per gli edifici esistenti alla data della presente variante, con esclusione degli edifici G.d.l. 1,2,3, e 4, sono ammesse scale esterne per l'accesso al secondo piano fuori terra. In caso di terreni in pendenza sono altresì ammesse anche passerelle orizzontali. I manufatti di cui al presente punto non sono comunque ammessi in corrispondenza delle facciate principali degli edifici.⁵

Articolo 40 - MARCIAPIEDI

Nei centri abitati e lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

Il Sindaco può imporre il sostenimento della spesa o la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino ad una larghezza massima di ml. 2,00 ed uno minimo di ml. 1,50.

Il Sindaco fissa gli eventuali termini di inizio e ultimazione lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. Il costo dell'opera sarà scomputato dalla quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

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

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

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

Articolo 41 - PORTICI

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

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,50.

⁵ Variante 1/2006

Articolo 42 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE⁶

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

Per l'apertura di accessi e di strade private deve essere presentata domanda al Sindaco corredata da opportuni grafici di progetto: planimetria, sezioni trasversali e longitudinali, particolari delle opere di canalizzazione e dell'innesto, indicazione del tipo di pavimentazione.

Presentandosi ragioni di pubblico interesse, il regime giuridico degli accessi e delle strade private può essere variato (assoggettando gli stessi alle nuove pertinenti disposizioni di legge in materia) specificatamente o in quello delle strade private soggette a pubblico transito, o in quello delle strade comunali, a seconda dei vari gradi dell'interesse medesimo.

Articolo 43 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

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

Art. 43 bis - BUSSOLE ⁷

Per gli edifici esistenti, con esclusione degli edifici con G.d.l. 1, 2, 3 e 4, è ammessa la realizzazione di bussole di riparo in misura non maggiore di una per ogni ingresso principale con superficie non maggiore di mq. 3,00, larghezza non superiore a ml. 2,00 rispetto alla luce dell'ingresso stesso e profondità non superiore a ml. 1,50. Materiali, coperture, colorazioni saranno in sintonia con quelle dell'edificio principale o secondo diverse disposizioni del G.d.l.. Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi anche negli edifici con G.d.l. 4 solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione di bussole interne.

⁶ Modificato con Variante 2/2004

⁷ Introdotto con Variante 1/2006

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 44 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambienta li a Ar- chitettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4), 5), 6), ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati natura- li del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artisti- che o archeologiche, ancorché non vincolate.

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

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

Articolo 45 - RINVENIMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE, MONUMENTALE ARCHEOLOGICO

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere im- mediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

Articolo 46 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

- a) tabelle indicanti 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 elet- trici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune nel rispetto della legi- slazione vigente.

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

Articolo 47 - NUMERI CIVICI

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

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Articolo 48 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento 4i Igiene vigente.

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

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

Articolo 49 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali, e le dimensioni delle fondazioni sono sfiniti 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 50 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo , risultare conformi alla Legge 373/1976.

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

I pavimenti dei locali a piano terra, abitabili ai sensi del successivo articolo 65, devono essere impostati su vespaio ventilato oppure su solaio con sottostante camera d'aria, o canti-nato.

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

Nelle condizioni d'occupazione e di uso dei locali, le superfici interne delle pareti e dei soffitti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Articolo 51 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia . Attraverso particolari accorgimenti ed adeguati materiali dovrà essere garantita una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti nei locali abitabili, tali da limitare al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'articolo 52 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

Si richiama il disposto degli artt. 94 e segg., nonché la Legge n. 373/1976.

Articolo 52 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili, di edifici plurifamiliari in modo specifico.

L'isolamento acustico medio non deve pertanto essere inferiore a 45 decibel per le pareti e per i solai relativamente a trasmissione di rumore per via aerea, a 70 decibel per i solai relativamente a trasmissione di rumore per calpestio: tali livelli di accettabilità si intendono riferiti al valore di frequenza di 500 Hertz.

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

Si richiama il disposto degli artt. 95 e segg., nonché la Legge n. 373/1976.

Articolo 53 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

I focolai continui ed occasionali e di qualunque impianto od apparecchio che dia luogo alla produzione di fumi, polveri, fuliggine e gas nocivo devono:

- a) essere collocati in locali sufficientemente areati per la necessità della combustione;
- b) essere di potenzialità adeguata alla produzione del calore richiesto;
- c) essere muniti di dispositivi idonei alla combustione completa del combustibile impiegato;
- d) essere collegati a canne fumarie di adeguato tiraggio;
- e) essere frequentemente puliti, specie quando si impiega combustibile di elevato contenuto di materie volatili.

Al riguardo devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) i condotti di fumo, le murature e i mantelli delle caldaie non devono presentare fessurazioni tali da provocare infiltrazioni di aria fredda. Le portine di ispezione devono essere a tenuta stagna. I condotti di fumo devono essere prolungati oltre il tetto con un comignolo di altezza non inferiore a ml. 1,00; devono avere gli angoli interni smussati e le pareti regolarmente intonacate o lisce in modo da rendere agevole la loro pulitura;
- b) i comignoli devono essere convenientemente difesi dalla caduta della neve.

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 applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

Su richiamo inoltre degli artt. 83. 84, 85 per le relative competenze del capo dei VV.FF.

TITOLO II°

FOGNATURE

Articolo 54 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10.5.1976 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento e della relativa normativa di applicazione statale, regionale locale.

Articolo 55 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scolino, 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.

Articolo 56 - CONDOTTI CHIUSI

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

Articolo 57 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni 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 decorso delle acque la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

Articolo 58 - 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 59 - FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche o nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'ef-

fluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1976 n. 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

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

- a) per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile dell'U.S.L. per l'Igiene Pubblica, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme emanate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n. 48 del 21.2.1977 - Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 nonché la relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Articolo 60 - 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 docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Articolo 61 - IMMONDIZIE

Il deposito e lo smaltimento delle immondizie dovranno uniformarsi ad apposito regolamento comunale.

Articolo 62 - RIFIUTI PROVENIENTI DA ISTITUTI DI CURA E DI PREVENZIONE

I rifiuti prodotti nei locali di Istituti di cura e prevenzione, non possono essere trasportati né accumulati in depositi, ma devono essere distrutti o incendiati sul posto secondo le disposizioni comunali.

Eventuali deroghe a dette disposizioni possono essere accordate secondo le modalità e i termini previsti dalle leggi vigenti.

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Articolo 63 – PARAMETRI ABITATIVI ⁸

Negli interventi di cui ai punti a), c), dell'art. 4 del presente Regolamento deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 8 se per una persona, di mq. 14 se per due persone e mq. 19 per tre persone.

Non sono ammesse camere da letto per più di tre persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq di superficie.

Negli interventi di cui ai punti a), c) dell'art. 4 del presente Regolamento deve essere prevista una superficie utile minima di mq 60 per ogni abitazione.

Ogni abitazione dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (ripostiglio, cantina, lavanderia e/o magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 4.

Le superfici a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 saranno disposte in posti macchina ciascuno dei quali, al netto delle aree di manovra, avrà una superficie non inferiore a mq. 12,5.

Ogni abitazione dovrà essere dotata di almeno un posto macchina, interno od esterno all'edificio; ulteriori superfici a parcheggio saranno arrotondate alla misura superiore al fine della realizzazione dei posti macchina necessari.

Per gli uffici, i laboratori, gli ambulatori, e per tutti i vani abitabili in genere non prettamente destinati alla residenza, dovrà essere garantita una superficie minima di mq. 14, più i servizi igienici.

Articolo 63 bis – REQUISITI DEGLI ALLOGGI NEGLI EDIFICI ESISTENTI ⁹

Nel caso di interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia non comportante aumento volumetrico è consentito il mantenimento delle abitazioni presenti anche se non rispondenti ai requisiti di cui al precedente articolo.

Nel caso tali interventi comportino un aumento delle unità abitative:

- a) le preesistenti non potranno ridurre la superficie utile originale se già inferiori a 60 mq;
- b) le nuove unità abitative dovranno possedere i requisiti di cui all'articolo precedente, con l'eccezione della prima che potrà avere superficie utile non inferiore a mq. 50.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali esistenti è consentita la derogà a quanto previsto al precedente articolo qualora si dimostri l'impossibilità di soluzioni diverse e purché l'alloggio realizzabile sia unico.

Nel caso di interventi su fabbricati la cui destinazione d'uso esistente sia mista residenziale e rurale, si applicano le disposizioni di cui ai commi I e 2.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle zone territoriali omogenee "A" e "B"; In caso di impossibilità di reperimento dei necessari spazi a parcheggio entro la pertinenza dell'edificio, le quote eccedenti potranno essere reperite nel raggio di ml. 100 dall'edificio stesso purché ubicate su idonea area di proprietà o di cui vi sia la disponibilità da parte del proprietario, riscontrabile attraverso atto di vincolo registrato e trascritto.

Articolo 64 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI SECONDO LA DESTINAZIONE

⁸ Modificato con Variante 2/2004

⁹ Introdotto con Variante 2/2004

I locali di edifici, o di parti di essi, a destinazione residenziale, sono distinti in:

- a) locali ad abitazione permanente: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, non è saltuaria: camere private e di affitto, soggiorni, stanze da pranzo, studi, ambulatori, uffici;
- b) locali ad abitazione temporanea: sono locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, è saltuaria e in genere i locali ausiliari a quelli di cui al precedente paragrafo a): cabine di cottura, servizi igienici, disimpegni, corridoi, ingressi, vani scala, dispense, guardaroba, lavanderie, cantine, garages, magazzini, depositi, archivi;
- c) locali di edifici, o di parti di essi, ad uso collettivo e degli esercizi pubblici: alberghi, pensioni, locande, convitti, ospizi, conventi, dormitori pubblici, convivenze in genere, ambienti per le riunioni, lo spettacolo, il divertimento, le esposizioni, il commercio (negozi, grandi magazzini, supermercati), il ristoro (bar, ristoranti), il campeggio;
- d) locali di edifici, o di parti di essi, a speciale destinazione: stabilimenti industriali, laboratori artigianali, magazzini senza accesso al pubblico, depositi, officine, autorimesse, stabilimenti agricoli.

Articolo 65 – LOCALI ABITABILI

I locali di abitazione permanente debbono avere i seguenti requisiti:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 20,00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,50 salvo che per le costruzioni al di sopra dei ml. 1200 sul livello del mare per i quali l'altezza minima è di m. 2,4.0;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/10 della superficie del pavimento del locale, riducibile a 1/15 quando si tratti di locali sottotetto.

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed areazione inferiori, nel caso di utilizzazione di vani abitabili in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che rivestano carattere storico-artistico-ambientale; ovvero preesistenti all'entrata in vigore del presente R.E., sentito il parere del Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.S.L..

Articolo 66 – SOTTOTETTI O MANSARDE ¹⁰

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite ai precedenti artt. 63 e 65 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali di abitazione permanente in essi ricavabili deve essere mediamente non inferiore a m. 2,40 con minimo di m. 1.60

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

Al fine del computo dei parametri di cui al successivo articolo 110 si precisa che

¹⁰ Modificato con Variante 4/1998. Si introduce la figura 1

si ritiene potenzialmente abitabile. quella porzione di sottotetto avente i requisiti di superficie e di volume minimi di cui all'art. 65.

Articolo 67 – CUCINE

La superficie minima delle cucine deve essere di mq 6,00, esse devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra il tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Qualora in un vano non adibito a cucina venga installato un angolo cottura la superficie del vano deve essere portata da mq 8,00 come previsto dall'art. 65 punto a) ad almeno mq 18,00.

Articolo 68 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI ¹¹

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. **0,40 o comunque ad 1/12 della superficie di pavimento;**
- c) **l'altezza minima non può essere inferiore a ml. 2,50; nei servizi igienici ubicati in sottotetti l'altezza media deve essere non inferiore a ml. 2,20 con altezza minima non inferiore a ml. 1,60.**

E' ammessa superficie, areazione ed illuminazione inferiore nel caso di restauro o di ristrutturazione di edifici esistenti sentito il parere del Responsabile per l'igiene pubblica della U.S.L. .

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,60.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici, se quest'ultimo è unico nella unità abitativa.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno quello principale deve avere areazione ed illuminazione diretta, **mentre i rimanenti potranno rispettare solo i requisiti di cui al precedente punto c).**

Per gli ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno:

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

Articolo 69 – SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

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

¹¹ Modificato con Variante 2/2004

esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi sono ammesse larghezze inferiori con un minimo di mt. 0,80.

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

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

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. In tutti i fabbricati con 4 o più piani deve essere previsto l'impianto di ascensore, per quelli a tre piani deve essere previsto il vano ascensore per l'eventuale suo utilizzo.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 52.

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

Le ringhiere ed i parapetti delle scale e dei ballatoi dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Articolo 70 - CAVEDI O POZZI DI LUCE

Esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, anticamere e corridoi di disimpegno, è ammessa la costruzione di cavedi.

Le pareti che le delimitano non dovranno avere altezza (media) superiore a 5 volte di diametro del circolo iscritto, né il diametro stesso potrà essere inferiore a m. 2,50. 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 lasciargli, 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 venga assicurata da libere aperture predisposte al piano di base, o da sistemi meccanici.

Articolo 71 - CORRIDOI, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI ED INGRESSI

I corridoi, i disimpegni, i ripostigli e gli ingressi possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,20; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Articolo 72 - LOCALI A PIANO TERRA, 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 del primo e del secondo comma del precedente articolo 50.

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

Salvo le prescrizioni di cui all'art. 48 non può essere adoperato, neppure nelle case esistenti ad uso abitazione permanente nessun locale che in tutto o in parte della sua altezza sia sotterraneo.

L'uso dei sotterranei per abitazione diurna, come cucine, forni, servizi e simili nonchè per laboratori, uffici, magazzini di vendita, servizi e simili, sarà concesso quando sussistano i seguenti requisiti:

- a) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che possano dar luogo a rigurgito;
- b) altezza minima del locale m. 2,70, di cui almeno m. 1,20 fuori terra;
- c) superficie netta illuminante pari ad almeno 1/10 del pavimento, mediante finestre apertisi nell'aria libera;
- d) pavimento unito ed impermeabile, pareti efficacemente protette contro l'umidità del suolo.

I locali sotterranei nei quali si svolgono attività che producano odori, esalazioni, ecc, devono essere forniti di opportune canne di sfiato fin sopra il tetto dell'edificio.

Sono inoltre ammessi locali sotterranei classificati di uso collettivo, esercizi pubblici ed a speciale destinazione.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 73 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO E DEGLI ESERCIZI PUBBLICI

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

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

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc. valgono le norme di cui all'articolo 65 e seguenti per i locali destinati ad uso individuale.

Inoltre:

- a) l'altezza dei locali ad uso collettivo o esercizio pubblico non deve essere mai inferiore a mt. 2,80;
- b) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- c) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- d) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti; negli esercizi ed abitazioni dove si affittano camere le latrine debbono essere distribuite in ogni piano in ragione di almeno 1 ogni 9 persone;
- e) una cubatura non inferiore a mc. 23 per le camere ad un letto, se a due letti minimo mc. 40; per ogni letto aggiunto al secondo si dovrà computare una cubatura minima di mc. 17.

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico-ambientale, sentito il parere del Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.S.L.

I parchi di campeggio possono essere istituiti solo nelle località indicate dallo strumento urbanistico vigente e riconosciute idonee dalle Autorità Sanitarie.

Dette località dovranno essere salubri ed essere dotate di approvvigionamento di acqua potabile in quantità corrispondente alla prevista richiesta.

Dovranno essere altresì dotati di adeguati impianti igienici, latrine, lavandini, docce.

Dovrà essere assicurato lo smaltimento igienico delle acque luride e dei rifiuti solidi.

Nei casi in cui i parchi di campeggio vengano dotati di servizi di cucina, questi vanno soggetti alle norme igieniche sopra fissate per le cucine degli esercizi pubblici.

E' in ogni caso prescritto un adeguato servizio di pronto soccorso e di medicazioni urgenti.

Articolo 74 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 69, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 27.4.1978 n. 384 che attua l'art. 27 della legge 30.3.1971 n. 118.

Articolo 75 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

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

Articolo 76 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 65 e seguenti.

Nel caso di nuove costruzioni non sono ammessi nel corpo del fabbricato comunicazioni dirette con locali ad uso stalla e ricovero animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Articolo 77 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

zione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'interno.

Le nuove stalle ed i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 50 metri dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 100 metri dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle anche se preesistenti; le concimaie dovranno essere normalmente situate a distanza non inferiore a 50 metri dalle abitazioni e dalle strade nonché dalle condutture di acqua potabile.¹²

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 59.

I fabbricati gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali; **le distanze per tali insediamenti rispetteranno le norme statali e regionali in materia.**¹³

Anche per i manufatti del presente articolo prima dell'uso deve essere richiesta ed ottenuta, con le modalità previste dal l'articolo 24, l'agibilità degli ambienti.

12 Variante 3/2004

13 Variante 3/2004

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 78 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Articolo 79 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Articolo 80 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Articolo 81 - LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

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

Articolo 82 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a rendere incombustibili i materiali stessi.

Articolo 83 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici ed impianti, depositi, attività industriali pericolose di cui all'elenco dell'articolo 104 della Legge 26.7.1965 n. 966 secondo i disposti del D.M. 16.2.1982.

In generale la concessione edilizia viene rilasciata, previo parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, quando si riferisce a una delle seguenti costruzioni:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a m. 24;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, con più di nove automezzi;
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 100.000 kcal/h alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano-G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - Riscaldamento di ambienti
 - Produzione acqua calda per edifici civili
 - Cucine e lavaggio stoviglie
 - Sterilizzazione e 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 superiori a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m.

- Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesto il certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o in via provvisoria dichiarazione presentazione VV.FF. della domanda per il rilascio del certificato.

- Alberghi e pensioni

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

- 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, nonché le "Nuove norme per autorizzazione" di cui al O.M. 20.11.1981.

- 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 del Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969;
- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 6.2.1975.

- Rete idrica antincendio

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione di ferro zincata, 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 Ø 45 - 70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche in portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- 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).

- Impianti per l'impiego del gas combustibile

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

Articolo 84 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

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

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che 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 struttura 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 85 - 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.

TITOLO III°

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 86 - SFERA DI APPLICAZIONE

Le presenti norme si riferiscono alle caratteristiche di prestazione dei componenti, la installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua per usi igienici e sanitari, 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 87 - 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 minore o eguale ai valori G_0 indicati nella seguente tabella:

Tipo di edificio	Volume abitabile	G_0 (Kcal/hm ³ °C)
		Zona B
Indipendente	infer, a 250 m ³	0,95
Indipendente	fra 250 e 600 m ³ (estremi inclusi)	0,85
Indipendente	oltre 600 m ³	0,7
Non indipendente	qualunque	0,7

In cui:

- per volume abitabile s'intende quello definito all'art. 110;
 - per edificio indipendente s'intende la casa singola isolata od a schiera
- Nella zona B s'intendono compresi tutti i Comuni della Provincia di Belluno.
Tali valori G_0 tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

Articolo 88 - IMPIANTO TERMICO

Negli edifici di cui all'art. 86, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del Comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione dell'acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo

di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti dal regolamento di esecuzione.

Tutti gli impianti di cui al comma precedente, con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h, debbono essere sottoposti al collaudo al fine di verificare la conformità alle norme della presente legge.

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

Articolo 89 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico gli edifici classificati all'art. 3 del D.P.R. 28.6.1977, n. 1052, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti comunque alimentato.

Un edificio è da considerarsi "previsto con impianto termico" quando detto impianto sia richiesto dalla normativa vigente statale o locale e, in ogni caso, quando il progetto dell'edificio lo preveda contemporaneamente alla costruzione o in un secondo tempo.

Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può deliberare; in base a considerazioni tecniche, circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento; miglioramento della tenuta dei serramenti.

In caso di inserimento dell'impianto di riscaldamento, il dimensionamento di questo deve essere effettuato tenendo conto del reale grado di isolamento dell'edificio e di quanto previsto dalle leggi vigenti per la temperatura di progetto e quella di esercizio.

La documentazione che il committente deve depositare presso il competente Ufficio Comunale, prima della presentazione della dichiarazione di inizio lavori, è prevista dall'art. 19 del medesimo D.P.R. sopra citato.

Articolo 90 - APERTURE VETRATE

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dagli articoli 65-68-69, dovrà essere ridotta in modo da temperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui all'articolo 88 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

Articolo 91 - COMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI

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

Articolo 92 - 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 93 - REGOLAZIONE AUTOMATICA DELLA TEMPERATURA

Tutti gli impianti di produzione del calore destinato a riscaldamento degli ambienti e la cui potenza termica al focolare è uguale o superiore alle 50.000 kcal/h, dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna in relazione alla potenza termica e alle esigenze delle diverse zone.

Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

Durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20°C, salvo le eccezioni di cui al comma dell'articolo 3 L.S. 373/1976.

TITOLO IV°

NORME TECNOLOGICHE

Articolo 94 - NORME GENERALI

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

Essi inoltre non devono provocare localmente o 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 obbiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

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

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

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

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

Articolo 95 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

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

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

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

cose e degli elementi 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 del la parità del bilancio termico delle medesime o nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

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

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

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18° C, ne superiore a 20° C, con temperatura esterna pari a -5° C.

Sono comunque da osservare le norme del D.M. 5.7.1975 e del D.P.R. 28.6.1977 n. 1052 che attua la Legge n. 373/1976.

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

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

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

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

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

Articolo 96 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

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

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

f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

Articolo 97 - REQUISITI ACUSTICI

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

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

I livelli sonori non devono eccedere nei locali di emissione occupati da persone, 70 dB o comunque i diversi valori consentiti dalla tecnologia attuale.

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

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

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

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

	misure in opera	misure in laboratorio
- pareti volte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36 dB	40 dB
- pareti volte verso altri alloggi	42 dB	47 dB
- pareti volte verso locali destinati ad attività artigiane, commerciali, industriali e comunque		

tali da poter arrecare
disturbi sonori

47 dB

53 dB

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

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

Articolo 98 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

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

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

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

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di questi 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 inquinamenti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione dei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

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

I locali destinati a servizi igienici e le cabine di cottura qualora non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata 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 la espulsione forzata dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

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

- servizi igienici:

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

- cabine di cottura:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| a) espulsione continua | 8 | |
|------------------------|---|--|

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

La somma del volume dei locali di soggiorno, divisi o indivisi, non deve essere inferiore a 32 m³ 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 m³/m³h.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a 32 p/V m³/m³h., con p numero delle persone e V volume del locale in m³.

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 espressamente esonerati, 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 m²/m³, nei locali di soggiorno, non meno di 1/20 di m²/m³, 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, né poter emettere odori ed esalazioni.

Articolo 99 - 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 al loro controllo.

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

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

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio. Il numero e le caratteristiche degli impianti 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 la esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi relativi alla distribuzione dell'acqua calda, gas di rete o del gas liquido, espulsione di gas combustibili, devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

Articolo 100 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ'

Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto o in parte utilizzazioni di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la Legge n. 118/1971 ed il Regolamento di cui al D.P.R. 27.4.1978, n. 384.

Laddove se ne rilevi l'esigenza (per l'altezza dell'edificio per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

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 costitutivi degli edifici e di parti dei medesimi elementi devono poter essere effettuate facilmente e 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 con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 99 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

Articolo 101 - 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 di incendio fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 96 devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 0,90 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 aperti al pubblico e dei passaggi, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

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

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

Articolo 102 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITÀ' 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 m³/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, il valore di $0,1 \text{ m}^3/\text{h m}$.

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

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

Articolo 103 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

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

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

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

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

Articolo 104 - REQUISITI ECOLOGICI

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

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi sarà compreso tra i valori di: $0,700 + 0,350 \text{ kcal/m}^3\text{h}^\circ\text{C}$ oppure $0,814 * 0,407 \text{ W/m}^3\text{°C}$.

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

TITOLO V°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 105 - 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 possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse.

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

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

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra 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 106 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

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

Le materie terrose e tutti i materiali provenienti da scavi e demolizioni, quando

non siano utilizzabili, devono essere trasportati in giornata negli appositi spazi di scarico pubblico.

I mezzi impiegati per il trasporto dovranno essere tali da non perdere nè durante il carico, nè durante il tragitto, alcuna quantità di materiale.

Ove si verifici spargimento di materiale, il costruttore deve provvedere immediatamente alla pulizia degli spazi pubblici in cui il materiale è caduto.

Articolo 107 - 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 dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 108 - INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

Articolo 109 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende **sul lotto pertinenziale**¹⁴ di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 108 e indicato nelle Norme Urbanistiche-Edilizie.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al comma 6 del precedente articolo 11.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purchè detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

¹⁴ Variante 3/2004

Articolo 110 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico o dal catasto, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione degli aggetti, senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m. 1,20, le scale aperte e scoperte e le sporgenze delle falde di copertura, ma compresi i porticati delimitati da una pilastratura;
- c) altezza del fabbricato: è misurata tra le quote minima e massima individuate come segue:

- quota minima: - nel caso di terreno pianeggiante coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazione; nel caso di terreno in pendenza è rappresentata dalla media ponderale delle quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica e relative al terreno naturale o sistemato purchè in scavo; qualora parti di uno stesso edificio, per necessità di adattamento al terreno, abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini del calcolo delle cubature, si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima;

- quota massima: - è l'intradosso del piano di copertura dello ultimo piano abitabile, o potenzialmente abitabile, per le sue caratteristiche metriche; nel caso di copertura inclinata si assumerà la media ponderale; la quota massima va presa per ogni corpo di fabbrica, nel caso in cui l'intradosso del piano di copertura si trovi a quota diversa;

- d) l'altezza delle fronti: è definita al fine del calcolo degli arretramenti prescritti nei confronti di strade, di confini, di spazi pubblici, ecc.; essa va verificata in ogni punto del perimetro dell'edificio ed è misurata tra la quota del terreno e la quota superiore della linea di gronda o del parapetto pieno di coronamento del fabbricato; nel caso di timpani si assume il valore medio delle singole falde;

- e) volume dell'edificio: è il volume del solido emergente dal terreno, misurato in funzione dei parametri sopra definiti (superficie coperta ed altezza del fabbricato) ed escludendo, al fine del calcolo degli indici di densità, i soli volumi tecnici relativi a torrette di scale e di ascensori emergenti dalle falde di copertura, di camini nonché gli eventuali portici pubblici.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmini, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è abitabile o potenzialmente abitabile o non ha comunque i requisiti di cui all'art. 66 e i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di

termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le cabine elettriche, telefoniche ed altri pubblici servizi, silos e simili, contenitori di deposito.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

- f) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
- g) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;
- h) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata dalla proiezione orizzontale della superficie coperta ai confini di proprietà.
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.
Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.
In esse è vietata la residenza.
In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.
- i) distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata tra le proiezioni orizzontali delle superfici coperte definite nel presente articolo.

Destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

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

vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla

vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

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

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

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

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

Articolo 111 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile (art. 27);
- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili (art. 28);
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 112 - 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 concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 21 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

Articolo 113 - 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 obbligatorie.

TITOLO II° DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 114 - 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.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e la trasformazione d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

Pertanto, il titolare della concessione edilizia, prima di iniziare i predetti lavori deve chiedere una nuova concessione.

Qualora invece si tratti di lavori già in corso d'opera essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

Articolo 115 - NORME ABROGATE

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

Articolo 116 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 90 (novanta) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia.

Articolo 117 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e, nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico (art. 80 della L.R. 61/1985).

Articolo 118 - SANZIONI

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

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

