

CITTA' DI ERACLEA

Provincia di Venezia - Regione Veneto



PIANO REGOLATORE GENERALE

Testo aggiornato con:

Variante nr. 50 – Variante agli artt. 22 e 23 del Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 66 del 27.11.2013 – Approvazione con D.C.C. 9 del 02.04.2014 – Efficace dal 19.05.2014.

Variante nr. 46 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 9 del 24.02.2011 – Approvazione con D.C.C. 15 del 30.03.2011 – Efficace dal 05.05.2011.

Variante nr. 45 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e dell'art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 89 del 22.12.10 – Approvazione con D.C.C. 4 del 24.02.2011 – Efficace dal 07.04.2011.

Variante n. 37 - Adottata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 38 del 26/06/08 – Approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 57 del 29/09/2008, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 – Efficace dal 25.11.08.

Variante n. 36 - Adottata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 4 del 03/03/08 – Approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 28 del 27/05/2008, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 – Efficace dal 21.07.08.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Sindaco
Assessore all'Urbanistica
Eraclea (VE),

NOTA GENERALE:

IN TUTTO IL PRESENTE REGOLAMENTO LA PAROLA "D.I.A." VIENE MODIFICATA CON LA PAROLA "S.C.I.A.".

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso come previsto nei successivi articoli 4 e 5.

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

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

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

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

1. URBANISTICA :

Legge 17.08.1942 n°1150, Circ. Min: LL. PP.07.07.1954 n. 2495, Legge 06.08. 1967 n. 765, Legge 29.09.1964 n°847, Circ. Min . L.L.PP. 28.10. 1967 n. 3210, Legge 01.06.1971 n. 291, Legge 22.10.1971 n. 865, Legge 28.07.1967 n. 641, Legge 22.12.1969 n. 952, Legge 12.12.1971 n. 1133, Legge 23.01.1974 n. 15, Legge 05.08.1975 n. 412, R.D.L 08.11.1938 n. 1908, Legge 02.06.1919 n. 739, Legge 21.12.1955 n. 1537, Legge 03.11.1952 n. 1902, Legge 30.07.1959 n. 615, Legge 05.07.1966 n. 517, Legge 22.07.1975 n. 382, D. P. R. 24.07.1977 n. 616, D.M. LL.PP.01.04.1968 n. 1404, D.M LL.PP. 02 04.1968 n. 1444, D. M.. Sanità 05.07.1975, Legge 18.04.1962 n. 167, Legge 27.06.1974 n. 247, Legge 25.07.1975 n. 166, Legge regionale 05.08.1978 n. 457, Legge regionale 21.01.1972 n. 7, Legge regionale 01.09.1972 n. 12, Legge regionale 10.12.1973 n. 27, Legge regionale 13.01.1976 n. 3, Legge regionale 28.01.1978 n. 12, Legge regionale 27.01.1978 n. 7, Legge regionale 28.06.1974 n. 35, Legge regionale 13.09.1978 n. 58, Legge regionale 30.11.1978 n. 68, Legge regionale 22.12.1978 n. 69, Legge regionale 12.01.1982 n. 1, Legge regionale 27.06.1985 n. 61, Legge regionale 11.03.1986 n. 9, Legge regionale 05.03.1985 n. 24, Legge regionale 05.03.1987 n. 11, Legge regionale 03.09.1987 n. 51, Circ.Min.LL.PP. n. 2611 in data 15.07.1962, n. 4555 in data 27.09.1963, Circ. Regionali n. 80881 in data 21.11.1973, Criteri P.d.L. 06 – 1974, Circ. Regionale n. 72 del 22.12.1980, Legge regionale n. 52 del 06.05.1985, L.S. n. 47 del 28.02.1985, L.S. n. 122 del 24.03.1989.

2. REGIME DEI SUOLI :

Legge 28.01.1977 n. 10, Legge 05.08.1978 n. 457, Legge regionale 27.10.1977 n. 61, Legge regionale 24.11.1978 n. 62, Circ. regionali 09.03.1977.

3. PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI :

Legge 29.06.1939 n. 1497, R.D. 03.06.1940 n. 1657, D.P.R. 03.12.1975 n. 805, Legge regionale 04.08.1978 n. 41, Legge regionale 30.11.1978 n. 68, Legge 08.08.1985 n. 431, Circ. Regionale 03.10.1978 n. 8761, Legge regionale 06.03.1984 n. 11.

4. TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO :

Legge 01.06.1939 n. 1089, Legge 21.12.1961 n. 1552, Legge 14.03.1968 n. 292.

5. EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE :

R.D. 22.11.1937 n. 2105, Legge 25.11.1962 n. 1684, Legge 05.11.1964 n. 1224, Legge 02.02.1974 n. 64, D.M. 03.03.1975 G.U. n. 93 del 09.04.1975.

6. REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE :

Legge 26.05.1965 n. 595, D.M. 30.05.1972 G.U. n. 90 del 22.07.1972, Allegati n. U.N.I. C.N.R., D.M. 20.11.1987

7. CEMENTI ARMATI :

Legge 05.11.1971 n. 1806, D. M. 16.06.1976 (Suppl. Ord. G.U. del 14.08.1976), C.M.LL.PP. n. 11951 del 14.02.1974, C.M.LL.PP. n. 19581 del 31.07.1979, C.M.LL.PP. n. 19777 del 23.10.1979, D.M.LL.PP. 15.05.1985, D.M.LL.PP. 20.09.1985, D.M.LL.PP. 27.07.1985.

8. ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI :

Legge 04.03.1958 n. 179, Legge 11.11.1971 n. 1046, Legge 09.02.1963 n. 152, R.D. 24.06.1923 n. 1395, R.D. 23.10.1925 n. 2537, R.D. 11.02.1929 n. 274, R.D. 11.02.1929 n. 275

9. VINCOLO IDROGEOLOGICO :

R.D. 30.12.1923 n. 3267.

10. CAVE E MINIERE :

R. D. 29.07.1927 n. 1443, Legge regionale 17.04.1975 n. 36.

11. ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI :

R.D. 11.12.1933 n° 1775

12. PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE :

D.M. 18.12.1975 G.G. Suppl. Ord.29 del 02.02.1976.

13. IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA :

T.U.L.S. 27.07.1934 n. 1265, D.P.R. 21.10.11975 n. 803 G.U. 22 del 26.01.1976.

14. ASCENSORI E MONTACARICHI :

D.L. 31.08.1945 n. 600, Legge 29.05.1963 n. 1497.

15. CIRCOLAZIONE STRADALE :

R.D.08.12.1933 n. 1740, Disposizioni per la cinematografia 29.12.1949 n. 958.

16. INQUINAMENTI :

Legge 13.07.1966 n. 615, D.P.R.27.10.1977 n. 1288, D.P.R.22.12.1970 n. 1391, D.P.R.15.04.1971 n. 322, Legge 03.06.1971 n. 437, Legge 10.05.1976 n°319, Del. Intermin: 04.02.1977 antinfortunistica negli impianti elettrici, D.P.R. 27.04.1955 n. 547, D.P.R. 19.03.1956 n. 302, Norme CEI 11-11 11-8 S. 423, Legge 01.03.1968 n. 186.

17. PREVENZIONI INCENDI :

Legge 13.05.1964 n°469, D.P.R. 26.05.1959 n. 689.

18. FINANZA LOCALE : R.D. 14.09.1931 n. 11175.

19. LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE :

R.D. 12.02.1911 n. 297, R.D. 04.02.1915 n. 148, R.D. 03.03.1934 n. 383.

20. I.N.V.I.M. :

D.P.R. 26 .10.1972 n. 643.

21. IMPOSTA DI BOLLO :

D.P.R. 2610.1972 n 634.

22. AUTENTICAZIONE DI COPIE :

Legge 04.01.1968 n. 25, Legge 11.05.1971 n. 390.

23. EQUO CANONE :

Legge 27.07.1978 n. 392.

24. RISPARMIO ENERGETICO :

Legge 30.04.1976 n. 373, D.P.R. 28.06.1977 n. 1052, D.P. Reg. 25.10.1978 n. 1258.

25. VINCOLI MILITARI :

Legge 01.06.1931 n. 886, Legge 24.03.1932 n. 355, Legge 20.03.1932 n. 1849, R.D. 04.05.1936 n. 1388, Legge 17.10.1957 n. 983, D.P.R. 15.06.1959 n. 393, Legge 08.03.1968 n. 180, Legge 21.12.1976 n. 898.

26. CAMPEGGI :

Legge 21.03.1958 n. 326, D.P.R. 20.06.1961 n. 869, L.R. 03.05.1988 n. 24, L.S. 17.05.1983 n. 217, L. R. 03.07.1984 n. 31.

27. BARRIERE ARCHITETTONICHE :

L.S.09.01.1989 n. 13, D.M. 14.06.1989 n. 236.

28. ISTRUZIONI TECNICHE SULLE MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE DA PREDISPORRE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE E IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA:

D.G.R. nr. 2774 del 22.09.2009.

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

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari del Permesso di Costruire, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

Il committente titolare del Permesso, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nel Permesso.

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

In particolare il titolare del Permesso, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e gli effetti delle norme contenute nel capo primo della Legge 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del Permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge 47/85 fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco.

In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

TITOLO SECONDO – PERMESSI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio. Sono comunque da considerarsi tali:

a.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a.6);

- a.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - a.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili (salvo il disposto dell'art. 30 c. 6 L.R. 33/02, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a.6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - a.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività:

1. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 4 e all'articolo 6, 6 bis e 6 ter che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività :
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione .

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione

richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Non sono soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività:

- a) le opere di assoluta urgenza o di 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 a 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 consistono nella riparazione di intonaci esterni ed interni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) mostre campionarie provvisorie all'aperto; e quanto previsto dal terzo comma dell'art. 76 della L.R. 61/85;
- e) il cambiamento di destinazioni d'uso compatibile con le previsioni di zona del P.R.G. effettuate senza opere edilizie, purchè non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino l'individuazione di standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68
- f) Gli impianti pubblicitari per i quali va tuttavia acquisita l'autorizzazione amministrativa ai sensi del Regolamento comunale per la pubblicità.
- g) Lapidari cimiteriali
- h) Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- i) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 6/BIS – OPERE SOGGETTE AD ATTO ABILITATIVO SOLO SE RICADENTI IN AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LVO 490/99

Sono soggette ad atto abilitativo, solo se ricadenti in aree vincolate ai sensi del D.Lvo 490/99, le seguenti opere:

- a) installazione, modifica e rimozione sulle pareti esterne degli edifici di vetrinette e distributori automatici;
- b) collocazione di antenne paraboliche e satellitari, gruppi refrigeranti, collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici;
- c) le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, a condizione che abbiano altezza media non superiore a ml. 2.20 ed una superficie coperta non superiore a mq. 8,00 per le zone agricole e a mq 6 per le altre zone.
- d) Caminetti esterni privi di copertura.

ART. 6/TER – TAGLIO ALBERI IN AREE SOGGETTE A NULLA OSTA AMBIENTALE, AI SENSI DEL D.LVO 490/99

E' soggetto a DIA l'abbattimento di alberi di alto fusto (così come definiti dal Codice Civile) siti in aree di pregio ambientale e/o vincolate ad eccezione dei tagli da eseguirsi per motivi fitosanitari, colturali e/o di salvaguardia della pubblica incolumità. In tali casi necessita la presentazione di una comunicazione corredata da un'autocertificazione relativa alla necessità del taglio e da idonea documentazione fotografica; se l'area interessata è anche soggetta a vincolo idraulico-forestale è sufficiente allegare alla comunicazione il nulla osta del Servizio Forestale Regionale.

In ogni caso le piante che vengono abbattute vanno prioritariamente reimpiantate in loco. Qualora non sia possibile il reimpianto, va versato, su apposito fondo vincolato del bilancio comunale, per ciascuna pianta, l'importo, da quantificarsi con apposito atto deliberativo, corrispondente al costo medio di acquisto, messa a dimora e attecchimento di una pianta autoctona di altezza almeno pari a 2 metri. Il fondo vincolato è utilizzato per la realizzazione di nuove aree verdi boscate o per la sostituzione di piante morte o infine per la manutenzione del patrimonio boschivo comunale.

ART. 6/QUATER – OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.E. MA SOGGETTE A NULLA – OSTA AMBIENTALE, AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 (EX L. 1089/39, 1497/39, 431/85, 490/99).

Non sono soggette ad alcun provvedimento edilizio, ma sono comunque soggette a preventivo nulla – osta ambientale nel caso in cui riguardino immobili sottoposti a vincoli del D.Lgs. 42/04 (Ex 1089/39, 1497/39, 431/85, 490/99), le seguenti opere :

- Installazione, modifica e rimozione degli impianti pubblicitari.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

La delibera di Consiglio Comunale o di Giunta Comunale di approvazione dell'opera sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

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

La progettazione di massima 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 dai 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 prevede, sentita la commissione interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministero o dei Ministeri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18.12.1973, n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 02.08.1975, n. 393, relativa a norme sulla locazione delle

centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge 24.12.1976 n .898, per le servitù militari.

ART. 9 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI GIUDIZIO PRELIMINARE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Le domande di permesso di costruire a eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, 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 Responsabile Ufficio Tecnico.

Alla domanda devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) autocertificazione o copia dell'atto di proprietà;
- b) relazione tecnica con indicate in caso di intervento su fabbricati esistenti i titoli abilitativi precedenti ed eventuali domande di concessione in sanatoria;
- c) 3 copie del progetto (5 copie in caso di aree o edifici vincolati) compilate secondo norme indicate nel successivo art. 10.

E' possibile presentare una sola copia degli elaborati grafici, qualora non vi siano altri pareri da acquisire in sede di istruttoria.

Il relativo titolo abilitativo o ammissibilità dell'intervento, non verrà predisposto/dichiarato, sino a che non verranno integrate le copia aggiuntive.

Non è possibile, una volta depositati presso l'ufficio protocollo, sostituire gli elaborati grafici se non a seguito di regolare istruttoria.

Il Responsabile Ufficio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare avente diritto, dal progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art.25.

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

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile Ufficio Tecnico mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti, previa comunicazione di rinuncia, con le stesse modalità, da parte dei responsabili originari.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Responsabile Ufficio Tecnico provvede sentita la Commissione Edilizia, qualora necessario.

Il Responsabile Ufficio Tecnico chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli enti e degli organi competenti (1) e ne dà comunicazione al richiedente.

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

I permessi di costruire rilasciati su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso medesimo ed essere forniti di stralcio planimetrico e normativo del Piano di Lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

(1) Ente regionale, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L..

Per la Denuncia di Inizio Attività è necessario produrre la seguente documentazione:

- due copie degli elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato (tre copie nel caso di aree o edifici vincolati). E' possibile presentare una sola copia degli elaborati grafici, qualora non vi siano altri pareri da acquisire in sede di istruttoria. Il relativo titolo abilitativo o ammissibilità dell'intervento, non verrà predisposto/dichiarato, sino a che non verranno integrate le copia aggiuntive. Non è possibile, una volta depositati presso l'ufficio protocollo, sostituire gli elaborati grafici se non a seguito di regolare istruttoria;
- relazione dettagliata con descrizione dei lavori;
- documentazione fotografica di tutti i prospetti e del lotto;
- le tavole grafiche che saranno ritenute necessarie a discrezione del tecnico progettista.

ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensione di cm 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- 1) estratto di mappa catastale aggiornato e orientato, sufficientemente esteso per l'individuazione topografica del lotto interessato (da perimetrare in rosso), con l'indicazione del Foglio e dei numeri di mappa, nonché delle servitù realmente esistenti e toponomastica.
- 2) per le opere previste all'art. 4, l'estratto dello strumento urbanistico generale vigente e dell'eventuale piano urbanistico attuativo approvato (Piano di Lottizzazione, PEEP, PIP, Piano di Recupero), con perimetrato in rosso il lotto interessato.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4 i progetti devono inoltre contenere:

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate (art. a.1), a.5), a.6), a.7), b), c)):

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei 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 esser, altresì, riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) rilievo topografico orientato in scala 1:200 del lotto con l'indicazione:
 - del fabbricato in progetto;
 - dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, delle strade, parcheggi pubblici, recinzioni, ecc..;
 - delle altezze, distacchi e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati;
 - delle reti tecnologiche pubbliche, (fognature, illuminazione, acquedotto, ENEL, TELECOM) ed eventuali vincoli di servitù, alberature esistenti;
 - della larghezza delle strade ed eventuali marciapiedi;
 - della sistemazione dell'area con particolare riferimento alle scale esterne, scivoli, accessi pedonali, carrabili, parcheggi ed aree verdi, schema dello smaltimento delle acque nere e meteoriche, l'eventuale allacciamento alla fognatura comunale;
 - della eventuale recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) piante in scala 1:100 delle fondazioni, dei vari piani e del tetto indicando:
 - le misure parziali e totali;
 - gli spessori dei muri;
 - la larghezza ed altezza dei fori;
 - il rapporto di illuminazione;
 - la precisa dicitura delle destinazioni d'uso;
 - la superficie utile di ciascun locale;
 - le canne fumarie;
 - l'asse di sezionamento;
- e) pianta, in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici, (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture, varie, ecc..);

- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori ;
- i) planimetria del fabbricato in scala 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, alla superficie netta di pavimento, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi dei disposti normativi delle NTA.
- o) modello per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, ovvero preventivo di spesa per ristrutturazioni e per gli edifici o parti di questi adibiti ad attività commerciale, direzionale e turistiche;
- p) scheda di rilevazione statistica;
- q) adeguata documentazione fotografica con indicazione dei cono visuali.

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

B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e i restauri

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

C) per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizione e modificazioni di recinzioni:

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

D) Per le demolizioni di edifici:

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

E) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere inerenti ai collocamenti, modificazioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori carburanti, così come per costruzioni, modificazioni e demolizioni di decorazioni cimiteriali:

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

F) Per gli interventi di intonacatura, coloritura, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere, nelle parti esterne degli edifici vincolati o soggetti a grado di protezione:

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

G) Per gli strumenti urbanistici attuativi:

- 1) Una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:

- a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistente;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) viabilità con relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi della Legge n. 42/2004 e s.m.i. e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - f) altri eventuali vincoli;
- 2) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali.
- 3) Una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento contenente inoltre:
- a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli, compresi quelli senza motore;
 - e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - g) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.
- 4) Un elenco catastale delle proprietà soggette all'intervento urbanistico attuativo, da espropriare o da vincolare e relativo estratto mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi alla data di presentazione dello strumento urbanistico attuativo.
- 5) Le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse.
- 6) Il piano dei colori con l'indicazione dei colori e delle decorazioni pittoriche esterne agli edifici ammissibili.
- 7) Una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per la attuazione del Piano.

H) Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto di variante con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile;
- b) non vanno evidenziate le parti non realizzate.

I) Per ogni edificio soggetto a grado di protezione la richiesta di concessione dovrà inoltre contenere quanto segue:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) ed in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo longitudinale del fronte stradale esteso agli eventuali fabbricati adiacenti nella scala 1:200 compiutamente quotati;
- 3) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno. Limitatamente agli edifici di 1°, e 2° grado di protezione, anche all'interno e dei particolari significativi;
- 5) rilievi o descrizioni delle finiture, interne ed esterne, esistenti e significative (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc..);
- 6) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e nuove opere;

- 7) descrizione delle finiture esterne ed interne con al precedente n. 6 nel progetto;
- 8) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento e destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

L) Per le trasformazioni edilizie e fondiari in zona agricola, una planimetria in scala adeguata da cui risultino:

- 1) Le essenze scelte per l'opera di piantumazione;
- 2) La loro localizzazione in relazione a:
 - tipologia delle strutture arboree e arbustive
 - la classe di superficie fondiaria
 - i parametri di ricostruzione del verde agrario
 - lo schermo tecnico per la realizzazione dei viali, filari, arborei, siepi a frangivento.

M) Progetti in zona agricola

La documentazione di cui alle norme e prescrizioni generali va integrata indicando la classe "dell'abaco tipologico per le zone agricole" contenuto nelle NTA, in merito al quale si richiede il Permesso di Costruire, ed una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel quale si dichiarino i dati catastali di tutte le proprietà, sia di terreni che di fabbricati.

Inoltre per:

RICHIESTE: "NUOVE ABITAZIONI"

- a) relazione dimostrativa che la casa è in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (come definito dall'art. 2135 del Codice Civile) o degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti.
- b) Certificato catastale, rilasciato da U.T.E., in cui risulti la classifica della qualità di coltura. Nel caso di difformità fra classificazione reale e quella catastale va presentata certificazione da parte dell'I.P.A. indicante il tipo di coltura realmente esistente, unitamente alla richiesta di rettifica catastale.
- c) Qualora il fondo sia diviso in più aree deve essere prodotta una planimetria in scala adeguata dimostrante che i terreni siano inscrivibili sia pur parzialmente in un cerchio di ml. 4000 di diametro.

RICHIESTE: "AMPLIAMENTI"

- a) dichiarazione (per atto notorio) che il fabbricato è stabilmente abitato da almeno 7 anni.
- b) rilievo di tutti gli annessi rustici esistenti. In caso che per l'ampliamento non si utilizzi l'eventuale parte rustica contigua all'edificio deve essere prodotta una dichiarazione dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la necessità di mantenere la destinazione rustica;
- c) nel caso si preveda la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, prima della presentazione del progetto deve essere richiesta una certificazione in tal senso rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo sopralluogo.

RICHIESTE: "EDIFICABILITA' CON PREESISTENZE"

- a) dichiarazione (per atto notorio) che nel fondo preesiste una casa stabilmente abitata dal richiedente da almeno 5 anni, con rilievo sia planimetrico che volumetrico di tutti i fabbricati esistenti nell'azienda.
- b) dichiarazione (per atto notorio) che il fondo è in possesso del richiedente alla data 31/12/1977 e che il nuovo fabbricato sarà adibito ad abitazione di persone appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
- c) certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. dimostrante la superficie minima richiesta, in rapporto alle qualità colturali.

RICHIESTE: "ANNESI RUSTICI"

- a) presentazione di una relazione da cui risulti che l'annesso rustico richiesto sia necessario ai fini della realizzazione di un piano di sviluppo aziendale conforme ai piani zonali, o comunque di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura.
La mancanza di uno degli elaborati di cui al comma precedente comporta richiesta di adeguamento da parte del Comune.

Tale richiesta interrompe i termini di legge previsti per le determinazioni del Sindaco.

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

I termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi.

Al fine di mantenere aggiornata la cartografia che il Comune ha predisposto in scala 1:1000 per i centri urbani e 1:5000 per tutto il territorio comunale si richiede che, alla presentazione di ogni progetto o variante che incida sulla sagoma dei fabbricati o sulla sistemazione esterna dell'area, siano presentati:

1) PER I CENTRI URBANI:

- duplice copia fotostatica dell'estratto dei fogli in scala 1:1000 e 1:5000 firmate dal tecnico progettista con riportate in colore rosso tutte le variazioni planimetriche ed altimetriche apportate all'edificio, alle strade, agli accessi, alle recinzioni ecc., nonché alle coperture ed alle relative quote assolute di gronda e di colmo ed eventuali demolizioni in giallo.

Qualora si rendesse opportuno per chiarezza del disegno, si usi una tavola per lo stato di fatto colorando in giallo le demolizioni e una tavola per la situazione variata in rosso.

2) PER LE AREE EXTRAURBANE NON CARTOGRAFATE IN SCALA 1:5000:

- duplice copia fotostatica dell'estratto del foglio 1:5000 firmata dal Tecnico Progettista con riportate in colore rosso tutte le variazioni planimetriche apportate all'edificio ed alle sistemazioni esterne dell'area interessanti la cartografia.

ART. 11 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Le determinazioni del Responsabile del Procedimento sulla domanda di Permesso di Costruire, devono essere notificate ai richiedenti nei modi e nei termini previsti dalla normativa vigente.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune di tutti gli oneri dovuti ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente stesso e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

L'avviso di rilascio del Permesso di Costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dalla data del rilascio del Permesso di costruire stesso ed è disponibile, a chiunque voglia prenderne visione, presso gli Uffici comunali previa domanda scritta, al Sindaco.

Qualora, entro centoventi giorni dalla data di notifica del parere del Permesso di Costruire o della richiesta di integrazione atti, non venga prodotta la documentazione necessaria al fine del rilascio del Permesso, l'istruttoria della pratica si intende conclusa e la stessa verrà archiviata d'ufficio. Dell'archiviazione, verrà data comunicazione al richiedente del Permesso di Costruire e al progettista incaricato.

Qualora entro centoventi giorni dalla data di notifica della richiesta di integrazione, non venga prodotta la documentazione necessaria, l'istruttoria si intenderà conclusa e la S.C.I.A. verrà archiviata d'ufficio.

La Denuncia di Inizio Attività viene intesa assentita decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della medesima all'Ufficio Protocollo del Comune.

ART. 12 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL PROGETTO E DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Gli estremi relativi ai titoli abilitativi di cui all'art. 4 e 5 devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del Permesso/DIAE, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice.

ART. 13 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE/DIAE.

In sede di rilascio di Permesso di Costruire, dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla notifica; quello per l'ultimazione non può essere superiore a tre anni dal loro inizio.

Per quanto riguarda i termini di validità delle DIAE, si fa riferimento al DPR 380/2001.

ART. 14 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE/DIAE.

Il Permesso di costruire/DIAE comporta, se dovuta, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

ART. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n. 61 in data 27.06.1985 o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione I°, mentre gli oneri di urbanizzazione II° sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti.

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

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.

ART. 16 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla legge regionale n. 61 in data 27.06.1985 e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota di contributo pertinente al Permesso richiesto.

ART. 17 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definitive dalla regione.

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

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

ART. 18 - CONCESSIONE GRATUITA

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

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Si considera a titolo principale ai sensi dell'art. 8 Legge regionale 22.12.1978 n. 69, l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività

medesima almeno il 50% del proprio reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 legge 09.05.1975 n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;

- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, per le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

ART. 19 - ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.

Il Permesso relativo ad attività industriali od artigianali è subordinato esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

Il Permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad una contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed a una quota del costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 20 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

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

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

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

TITOLO TERZO – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO – C.L.P.

ART. 21 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Il progetto di tutte le opere, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente articolo 9, da realizzarsi su fabbricati e/o su aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è presentato alla Commissione Edilizia Integrata, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La conformità dell'intervento alla normativa vigente è appurata in tale circostanza dal Responsabile del Procedimento in attuazione alle direttive contenute nella L. 241/90 ss.mm.ii. e nel D.P.R. 380/01 ss.mm.ii..

La Commissione esprime altresì il proprio parere sulla diffida a demolire e sull'annullamento della concessione di cui ai successivi articoli, solo se inerenti fabbricati vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

ART. 22 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Edilizia Comunale assume la denominazione di Commissione Locale per il Paesaggio è formata da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale, in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 45 nonies della Legge Regionale del 23.04.2004, n. 11, così come previsto dal comma 1, art. 11, Legge Regionale 26 maggio 2011, n. 10.

E' componente di diritto della Commissione Locale per il Paesaggio, il Responsabile dell'Area Politiche del Territorio, che ricopre la carica di Presidente dell'organo consultivo.

I membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di quattro scelti tra esperti in materia, con voto limitato a uno.

Il Consiglio Comunale individua, a seguito della valutazione del curriculum e delle competenze documentate, un membro esperto per ciascuno dei seguenti campi specifici:

- un esperto in materia di Edilizia che possieda particolari competenze in materia di sostenibilità delle costruzioni ed utilizzo di fonti di energia rinnovabile;
- un esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente;
- un esperto in materia Agronomica e Forestale;
- un esperto in materia di tutela Idrogeologica dei terreni, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14 Settembre 1994, n. 58, limitatamente ai pareri per il rilascio delle autorizzazioni per opere su aree soggette a vincolo idrogeologico.

I membri eletti dovranno necessariamente essere laureati, rispettivamente:

- il primo ed il secondo membro in Architettura, Urbanistica, Ingegneria o materie Artistiche monumentali, materie ambientali ed equipollenti;
- il terzo ed il quarto, in Ingegneria, Scienze e tecnologie agrarie, Scienze e tecnologie forestali, Scienze della natura, Geologia ed equipollenti.

L'equipollenza del titolo sarà valutata dal Consiglio Comunale.

La Commissione dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Locale per il Paesaggio esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94.

Nel caso di mancato rinnovo dei membri eletti dal Consiglio Comunale, entro i termini di cui sopra, i componenti esercitano comunque le loro funzioni sino alla nomina dei successori.

I membri uscenti della Commissione Locale per il Paesaggio non sono immediatamente rieleggibili, così come non possono essere eletti coloro che ricoprono la carica di consigliere o assessore.

Non può inoltre essere eletto a far parte della dell'organo consultivo chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa.

Ai membri elettivi della Commissione è concesso un gettone di presenza, della cui entità delibera il Consiglio Comunale.

Assiste alle sedute, in qualità di Segretario e ne redige i verbali, un dipendente dell'Area Politiche del Territorio, senza diritto di voto.

ART. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il Paesaggio, si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi d'urgenza.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Responsabile dell'Area Politiche del Territorio (o un suo delegato) che la presiede e di almeno due dei rimanenti membri. Qualora la Commissione si debba esprimere su progetti ricadenti in aree vincolate ai sensi dell'art. 20 della L.R. 14 Settembre 1994, n. 58, è strettamente necessaria la presenza alla seduta della Commissione, dell'esperto in materia idrogeologica.

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 possano continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, ecc.). 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 l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 8 del presente Regolamento e loro tecnici.

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

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

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

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve 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.

TITOLO QUARTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 24 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare del Permesso di Costruire di cui ai punti a.1), a.2), a.3) a.4), a.6), a.7), b), c) dell'articolo 4 e il denunciante le opere di cui ai punti 1), 2), 3) dell'articolo 5, prima di dare inizio ai lavori chiede all'Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali).

ART. 25 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.

Il titolare del Permesso di Costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

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

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

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 nelle convenzioni, di cui all'art. 11.

In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della del Permesso di Costruire e/o la concessione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 9 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dello assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

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

ART. 26 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

ART. 27 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

Per tale vigilanza il Responsabile si vale degli agenti comunali.

Egli denuncia eventuali trasgressioni alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

ART. 27/BIS – LAVORI IN QUOTA.

In sede di deposito del progetto per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire o di presentazione di D.I.A.E./S.C.I.A., dovrà essere trasmessa anche la documentazione di cui all'art. 91 lett. B del D.lgs. 91/08, così come stabilito dalla D.G.R. 2774 del 22.09.09 allegato A.

ART. 28 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO O IN DIFFORMITA' OPPURE SENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Per le opere eseguite senza Permesso o in difformità dallo stesso e per le varianti in corso d'opera sostanziali (come definito dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001), il Responsabile Ufficio Tecnico ordina la sospensione dei lavori e, con provvedimento successivo, la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Per le opere eseguite senza la presentazione della denuncia di inizio attività o in difformità dalla stessa, il Responsabile Ufficio Tecnico ordina la sospensione dei lavori e con provvedimento successivo la demolizione a cura e spese del proprietario entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Responsabile Ufficio Tecnico emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, patrimonio indisponibile del Comune.

Per l'area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza di m. 5, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza del Permesso contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

Le opere realizzate in parziale difformità dal Permesso debbono essere demolite a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte dell'opera realizzata in difformità delle concessione.

ART. 29 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di illegittimità.

Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a permesso successivamente annullato, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 28.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile Ufficio Tecnico dovrà sentire la Commissione Edilizia, quando prevista.

TITOLO QUINTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 30 - COLLAUDO ED AGIBILITA'.

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a.1), b), c), del precedente articolo 4, il titolare del Permesso deve chiedere al Responsabile Ufficio Tecnico il certificato di agibilità, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal direttore dei lavori (es. opere in c.a., muratura, etc., previsti dalle norme vigenti);
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Genio Civile per i casi previsti dalla legge;
- c) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- d) documentazione di cui al capitolo 4 dell'Allegato A – D.G.R. 2774 del 22.09.09.

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

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

Per i piani urbanistici attuativi e per il Piano Preliminare di Comparto il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Gli edifici o le parti di essi di nuova costruzione, ovvero soggetti a interventi di ristrutturazione, o a mutamenti di destinazione d'uso, non possono, ai sensi dell'art. 221 del Tullss, essere abitati o usati senza l'autorizzazione del Sindaco (licenza d'uso) che la concede quanto sentito il responsabile del Sip e il capo dell'Ut comunale, per quanto di loro competenza, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità al progetto approvato ai sensi dell'art. 220 del citato Tu e secondo le destinazioni già previste in sede di approvazione della concessione edificatoria, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità, anche con riferimento all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate.

Il rilascio della predetta autorizzazione è altresì subordinato al rilascio del visto del comando provinciale dei V.V.F relativamente all'idoneità delle opere per la prevenzione dagli incendi, nonché del certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio.

Non rilevano ai fini edilizi ed urbanistici le difformità verificatesi in sede di realizzazione, valutate per ogni singola unità immobiliare, che non eccedano dell' 1% delle quantità prescritte purché rientranti nei parametri massimi previsti dalle singole Z.T.O.

Le eventuali difformità dovranno essere dichiarate al momento della richiesta del certificato di agibilità.

In caso di difformità tra la costruzione realizzata e i progetti autorizzati, il nulla osta del Responsabile Ufficio Tecnico potrà essere negato solo se le difformità siano tali da pregiudicare le condizioni igieniche e di salubrità della costruzione medesima.

E' vietato rilasciare la licenza d'uso, e la licenza rilasciata eventualmente in violazione di tale divieto è nulla, prima che sia stata concessa l'autorizzazione allo scarico ai sensi della legge n. 319/1976.

Qualora non possa essere concessa la licenza d'uso ne deve essere data notifica agli interessati per mezzo del messo comunale.

ART. 30/BIS.

Il Responsabile Ufficio Tecnico, sentito il parere o su richiesta del responsabile del Sip può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per ragioni igieniche.

Tra i motivi che determinano la situazione di inabitabilità si segnalano:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare la incolumità degli occupanti (verifica da effettuare dall'Ufficio tecnico comunale);
- alloggio improprio (soffitta, seminterrato, rustico, box);
- la mancanza di aere - illuminazione;
- la mancata disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.

ART. 31 - 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, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'agibilità.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO PRIMO

ART. 32 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporti tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- b) patio: è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio;
- c) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- d) cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:

fino a ml. 8,50 di h.

AREA LATO MINORE	DIAMETRO
mq. 13,15 ml. 3,50	ml. 4,20

da m. 8,50 a ml. 12,50 di h.

AREA LATO MINORE	DIAMETRO
mq. 16,00 ml. 4,00	ml. 4,50

TITOLO SECONDO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 33 - CORTILI, PATII E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggianti, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggianti 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 le superfici del cortile e superfici dei muri del perimetro.

I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

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

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

I cortili devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.

ART. 34 - CAVEDIO

La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui alla lettera c) del precedente art. 32. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

ART. 35 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

a) In ogni nuovo edificio deve essere previsto un garage per alloggio ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

Anche per i nuovi alloggi ricavati attraverso la ristrutturazione e gli ampliamenti di edifici esistenti deve essere garantito un posto macchina, non necessariamente coperto, per ogni unità abitativa.

b) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettroniche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, etc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

In ogni caso devono rispettare una distanza dai confini di ml. 1,50 e 3,00 mt. dai fabbricati solo nel caso di pareti prospicienti non finestrate in caso contrario dovrà essere rispettata la distanza di 10,00 mt.

c) Nel caso di edifici esistenti, con documentato rischio di allagamento, i garage potranno essere chiusi, qualora venga garantito un posto macchina scoperto nel lotto di proprietà, nel rispetto dei parametri di zona e della normativa vigente.

ART. 35/BIS - MURI PERIMETRALI

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico come previsto all'art. 51.

I muri esterni devono essere intonacati o rivestiti, le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi previste in progetto, nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

L'uso degli intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti interne, è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.

ART. 35/TER - MARCIAPIEDE PERIMETRALE

Ogni edificio deve avere un marciapiede perimetrale costituito da materiale resistente e impermeabile di larghezza non inferiore a cm. 90 e posto a quota inferiore di almeno cm. 15 dal piano del pavimento.

ART. 35/QUATER - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DEI RATTI E DEI VOLATILI NEGLI EDIFICI

In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.

Nei sottotetti vanno rese impenetrabili con griglie o reti tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

I cavi elettrici, telefonici, per la Tv, per illuminazione devono essere posti, di norma, in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

TITOLO TERZO - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 36 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tal 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 (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

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.

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

ART. 37 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tal 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 fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 38 - AREE LIBERE CIRCOSTANTI AGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE ADIBITE A PARCHEGGIO AUTOVEICOLI

Le aree libere circostanti agli edifici devono essere munite di una opportuna rete di scarico delle acque meteoriche.

Nel caso in cui queste aree libere abbiano ad essere destinate a parcheggio di autoveicoli, esse devono essere asfaltate o pavimentate con materiali atti a garantire l'assenza di polvere.

ART. 39 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

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

a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 20;

Nelle vie di larghezza inferiori a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede ed è obbligatorio richiedere il parere della Polizia Locale; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

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.

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

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

ART. 40 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

ART. 41 - ALBERATURE

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

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

ART. 42 – COPERTURE.

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A..

Con riferimento agli abbaini e ai lucernari, si determina che siano arretrati di almeno ml. 1,00 dal muro esterno. In ogni caso devono essere rispettati i parametri di illuminazione ed aerazione di cui all'art. 66.

Si prevede, inoltre, l'installazione di strutture a sbalzo per ricovero di autovetture. La copertura dovrà essere costituita esclusivamente da tessuti permeabili. Non è prevista la possibilità di coperture fisse, ad eccezione della installazione di pannelli fotovoltaici.

Vanno rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati come da Codice Civile.

Nel caso di copertura a padiglione o a falde inclinate, la pendenza delle stesse deve essere compresa tra il 30% ed il 45%.

ART. 43 – SCALE ESTERNE.

(stralciato).

ART. 44 - MARCIAPIEDI

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

ART. 45 - 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 per quanto attiene al decoro degli spazi.

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 le 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 e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

Ai fini della determinazione della superficie netta di pavimento i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.

ART. 46 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

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

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

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Ogni lotto di norma può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via se all'esterno del centro abitato mentre anche di più accessi se all'interno del centro abitato purchè vi sia una distanza minima di 12 mt. dalla più vicina intersezione. Inoltre all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a parcheggio dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio.

TITOLO QUARTO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 47 – (STRALCIATO)

ART. 48 - RINVENIMENTO DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO _ ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico - artistico o archeologico deve essere immediatamente 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.

ART. 49 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

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

ART. 50 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio dei certificati di cui al precedente articolo 30, 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 PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 51 - 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 d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati del P.R.G.

E' vietato altresì 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 del settore igiene pubblica dell'U.S.L. del Comune e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 52 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

Va osservata la legislazione vigente in materia di perizia geologica relativa all'idoneità meccanica dei suoli.

ART. 53 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

Di norma i locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante.

Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

ART. 54 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

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

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

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

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.

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

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

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

ART. 55 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla legislazione vigente.

Tale condizione si ritiene osservata quando il coefficiente di trasmissione termica è uguale o inferiore a 1K cal/h/mq/C° condizioni idoneamente certificate.

Nel caso di pareti perimetrali realizzate in materiale vetroso assimilabile, il coefficiente di trasmissione termica globale non deve essere superiore a 2K cal/h/mq/C°.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento di regola di tipo centralizzato con radiatori omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'aria interna pari a 18°C (con un minimo esterno di - 5°C).

Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura minima di 20°C.

ART. 56 - ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici pubblici devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne: rumori di calpestio, rumori di traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori dell'edificio dovranno essere verificati per quanto concerne:

- a) isolamento acustico normalizzato per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- b) isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno;
- c) rumorosità provocata dai servizi e impianti dell'immobile;
- d) rumori di calpestio.

Le misure atte a verificare i requisiti sopra citati devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale Iso 140R e 717R ed eventuali e successive modifiche e integrazioni.

La strumentazione e i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale i.e.c. (international electrotechnical committee).

Per i parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione devono essere assicurati e certificati dal costruttore e dalla direzione lavori prima dell'autorizzazione all'uso della costruzione (certificato d'uso), secondo i parametri indicati nella seguente tabella: Indice di valutazione isolamento acustico della struttura in dB:

dB

- pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi 40

- pareti interne tra vani appartenenti alla stessa unità immobiliare 36

- pareti esterne con serramento 32
 - pareti esterne senza serramento 40
 - soletta (di una stessa unità immobiliare) 42
 - solai di separazione tra piano e piano all'interno di edifici con più unità immobiliari 65
- Sono comunque fatti salvi i disposti di legge statali e regionali in materia.

ART. 57 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

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

TITOLO SECONDO - FOGNATURE

ART. 58 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

ART. 59 - 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.

ART. 60 - 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.

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 decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

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

ART. 61 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate di volta in volta nell'autorizzazione di cui all'art. 11, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del regolamento comunale di gestione della fognatura.

ART. 62 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

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

ART. 63 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale idonea, gli scarichi devono adeguarsi agli schemi già deliberati dal C.C.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzi perdenti sono stabilite da apposito regolamento comunale.

ART. 64 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che coinvolgono 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 del colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla 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.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

ART. 65 – SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI

Nel caso di :

- nuova edificazione di edifici condominiali con numero di alloggi pari o superiore a quattro;
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari esistenti per numero complessivo di alloggi pari o superiore a quattro;
- sistemazione dell'area esterna su edifici condominiali costituiti da un numero di alloggi pari o superiore a quattro;

va ricavata, in prossimità dell'accesso alla strada pubblica e separata dalla stessa da idonea siepe, staccata o altro sistema ritenuto idoneo al mascheramento della stessa purché adeguato alle eventuali recinzioni esistenti, una piazzola cementata, destinata al collocamento dei contenitori per i rifiuti, completa di pozzetto fognario e di punto di erogazione acqua.

Il posizionamento della stessa, dovrà essere preventivamente verificato dalla Azienda erogatrice del servizio, mediante la presentazione alla stessa, da parte della Ditta richiedente, di un elaborato grafico in scala 1:100 che rappresenti la pianta della piazzola adeguatamente dimensionata, sia per lo spazio da destinare ai cassonetti che per l'area di manovra dell'operatore, nonché di un prospetto con indicata la tipologia di mascheramento.

TITOLO TERZO - REQUISITI DEGLI ALLOGGI

ART. 66 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI

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

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree dell'alloggio destinate a zona giorno da quelle destinate a zona notte, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

Il garage, i magazzini, il locale lavanderia, le centrali termiche e il bagno, devono essere appositamente disimpegnati dai locali di abitazione.

I garage devono avere una dimensione minima di mq 15,00. In ogni caso deve essere garantita una larghezza minima di ml 2,50 e una profondità minima di ml 5,00.

I posti macchina esterni devono essere almeno 2,50 x 5,00 mt. da trasformarsi in 2,50 x 5,50 mt. se trattasi di più di 2 posti realizzati in linea.

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

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala di lettura e assimilabili (mansarde, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, garage, centrali termiche, ecc.

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

ALTEZZE MINIME.

L'altezza media interna degli spazi a uso abitativo (lettera a) è fissata in un minimo di m. 2,70.

Per gli spazi accessori (lettera b) l'altezza media è riducibile a m. 2,40 ulteriormente riducibile a m. 2,20 per gli spazi di servizio (lettera c), ad esclusione dei corridoi e disimpegni per i quali rimane l'obbligatorietà dell'altezza ml 2.40.

In caso di soffitto non orizzontale, per locali abitabili o agibili il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,90 per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Per i locali con soffitti a volta l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fine al 5% a seconda del tipo di volta.

I locali destinati ad attività o usi collettivi situati a piano terra avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, ecc.).

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 6 aprile 1999, n. 12.

Fatto salvo il competente parere ULSS di zona, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del miglioramento termo-acustico dell'immobile, si potrà derogare all'altezza interna dei locali, previa dimostrazione con relazione di calcolo per una tolleranza massima del 3%.

SUPERFICI MINIME.

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal d.m. 5-6-1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00;
- il lato minimo di almeno m. 2,30;
- cubatura non inferiore a mc. 24,00.

Per i locali alti almeno m. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo e abbiano una altezza minima di m. 2,20.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitti appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m. 2,70; per le strutture ricettive e turistiche esistenti l'altezza utile non potrà essere inferiore a m. 2,50 se preesistente e la superficie minima: a mq. 6,00 per camera a un letto e a mq. 10,50 per camera a due letti.

La cubatura minima nella camera ad un posto letto sia pari a 22 mc. e quella per camere a due posti letto sia pari a 38 mc..

Solo per le strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 30.05.95 n. 203, è possibile derogare alle superfici minime ed alle cubature delle camere, come stabilito dalla L.R. 04.11.2002, n. 33..

Tutti gli appartamenti a uso residenziale fisso (non stagionale) destinati alla residenza stabile, devono essere dotati dei seguenti locali:

- stanza di soggiorno di mq. 14,00;
- posti di cottura di almeno mq. 4,00 per gli appartamenti inferiori a mq. 60,00 comunicante ampiamente con il soggiorno;
- cucina di mq. 9,00 per appartamenti di superficie superiore a mq. 60,00;
- il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive risultano di mq. 18,00, e di mq. 23,00;
- camera da letto di almeno mq. 14.

E' consentito il monovano con superficie minima di mq. 38,00 anche se viene dichiarato per persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico areato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

Nel caso si intenda dividere lo spazio interno, ferma restando la superficie minima di almeno mq. 38,00, dovrà essere prevista una camera di almeno mq. 14,00 un soggiorno di mq. 14,00, un vano cottura di mq. 4,00, un bagno di mq. 4,00 e un disimpegno nel bagno o un ripostiglio di mq. 2,00.

Non sono ammessi appartamenti che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq. 14,00, anche se dichiarati per una persona.

Sono sempre, fatte salve le precedenti autorizzazioni, consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dal presente regolamento, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti e ciò a giudizio del responsabile del responsabile del s.i.p., nonché il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.98 ai sensi della L.R. 12/99 limitatamente alle zone omogenee B, C1 e C2.

ILLUMINAZIONE E AERAZIONE :

- spazi di abitazione: 1/8 del pavimento;
- spazi accessori: 1/12 del pavimento;
- spazi di servizio : 1/15 del pavimento o aerazione artificiale;

Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R. 12/99.

Il responsabile del s.i.p., in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.

Tutti gli spazi degli alloggi di cui alle lettere a) e b) e le stanze da bagno, devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale a un'altezza di m. 0,90 del pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli; potrà essere proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25% (1/4) di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata dal progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino a un'altezza di cm. 80.

Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.

Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

VENTILAZIONE E AERAZIONE.

Il responsabile dei lavori e il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'autorizzazione d'uso di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.

Oltre le norme generali (Uni - cig di cui alla ls 6-12-1971, n. 1083 e dm del 7-6-1973 e ogni successiva modifica e integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle successive norme.

SUPERFICIE APRIBILE E RICAMBI MINIMI D'ARIA.

Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine, caminetti, ecc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi 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 necessaria 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 impianti di condizionamento, o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti mediante aperture (dai serramenti, da parti di questi o altri dispositivi quali):

- valvole di sheringham;
- lamine disposte a gelosia;
- canne verticali di aerazione;
- sistema knappen;
- altri.

Onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

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

A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.

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

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10,00 o superficie non inferiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

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

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

ART. 67 - CONDIZIONAMENTO: CARATTERI GENERALI DEGLI IMPIANTI

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

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato.
I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di $20 + 1C^{\circ}$ con u.r. 40 - 60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra $25-27^{\circ}$ con v.r. di 40 - 60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a $7 C^{\circ}$;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino a una altezza di m. 2,00.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'autorità sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, ecc.

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque a una altezza di almeno 50 m. dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6,00 se su spazi pubblici.

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

ART. 67/BIS - DOTAZIONE DEI SERVIZI

La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza a bagno di altezza non inferiore a m. 2,40 e di superficie minima di mq. 4,00 contenente:

- un bidet;
- un vaso;
- un lavabo;
- una doccia o vasca da bagno;
- eventuale antibagno con dimensioni minime di 1,10 x 1,10 mt..

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari;

- pavimenti e pareti perimetrali sino a una altezza di m. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per servizi igienici (bagni, lavanderie, w.c. e simili) che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq.; oltre tale superficie devono essere suddivisi per sesso e in numero proporzionale, aumentando di un servizio, diviso per sesso, ogni 60 mq. o frazione di 60 oltre i 120 mq.

Es. 0-60 = 1 servizio

60 - 120 = 2 servizi

1 maschi

1 femmine

120 - 180 = 4 servizi

2 maschi

2 femmine

180 - 240 = 6 servizi

3 maschi

3 femmine

L'illuminazione artificiale e la ventilazione indiretta mediante aspirazione forzata può essere consentita:

- 1) nelle abitazioni civili quando abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i solo locali camera e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00.
- 2) Negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia a uso esclusivo di un a camera; in tal caso non necessita di zona filtro.
- 3) Nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio, non è prevista la zona filtro.
- 4) Nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari, in questo caso non è prescritta la zona filtro.
- 5) Negli uffici, esclusivamente per i WC.

ART. 69 – SCALE

Le scale che collegano più di due piani compreso il p.t. devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1,00 per ogni piano.

Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernaio la cui apertura deve essere di mq. 0,40 per piano servito.

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

Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino - alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano a un'altezza non inferiore a m. 1,00.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino di arrivo della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini tra il gradino di arrivo e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,60.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; pari ad m. 1,00 nel caso di scale interne di appartamenti mentre di 1,20 mt. nel caso di scale comuni.

E' possibile installare scale a chiocciola o con gradini a piè d'oca per accedere a locali non abitabili (vani tecnici ai sensi art. 21 N.T.A.) interni all'abitazione.

Nei casi di scale interne che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc, può essere consentita una larghezza di rampa di m. 0,80.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima cm. 16, massima cm. 18; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;

- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate si alzi cm 62 - 64.

Non è ammessa la realizzazione di piè d'oca sulle scale.

Nelle nuove costruzioni le scale di accesso agli alloggi, possono essere anche coperte.

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

L'altezza dei parapetti e delle ringhiere dovrà essere aumentata di cm 5 ogni piano superiore al secondo con un massimo di aumento di cm. 40 (m. 1.40 totali).

I fori da finestra devono adeguarsi alle altezze dei parapetti.

E' consentito adeguare le altezze mediante l'impiego di opportune opere di protezione.

Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del primo piano; fatta eccezione per le scale antincendio.

ART. 70 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml.1,10.

ART. 71 -PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI

I piani seminterrati che non fuoriescono oltre i 50 cm. dal piano campagna e i sotterranei, in ogni caso, non possono essere adibiti ad uso abitazione.

Essi potranno essere destinati a locali di deposito, centrali termiche, magazzini e simili, sempreché il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.

I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati e illuminati a mezzo di fori apertisi su spazi liberi.

Di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico.

ART. 72 - SUPERFICI TECNICHE

Per superfici tecniche si intendono le superfici strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono pertanto da considerare superfici tecniche quelle necessarie a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, i vani di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.

Non sono invece da intendere come superfici tecniche i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

TITOLO QUARTO - COSTRUZIONI DI SPECIALI DESTINAZIONI

ART. 73 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'articolo 66 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,40;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

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

ART. 74 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche 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 66, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo valgono le norme di cui all'art. 1 della L.S. 09 gennaio 1989, n° 13, nonché il DLS n. 537/1996.

ART. 75 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi: devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 76 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad uso agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 66 e seguenti. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

ART. 77 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per le edificazioni dei ricoveri per gli animali, si richiamano le disposizioni appositamente emanate dallo Stato e dalla Regione Veneto.

PARTE QUARTA - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO PRIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 78 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 79 - MANUTENZIONI E RESTAURI

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

ART. 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 SECONDO - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 81 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE 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.

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

ART. 82 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

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

ART. 83 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi della specifica normativa vigente.

Collaudi dei Vigili del Fuoco.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF..

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

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei VV.FF. sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26.05.1959 n° 689.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nella Legge 26.07.1965 n° 966.

Particolari norme di legge o di buona tecnica

1) EDIFICI AD USO CIVILE (compresi nei punti c,d,e)

- **STRUTTURE:** le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco.

La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120°. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14.09.1961.

- **UBICAZIONE:** gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei VV.FF.

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

- **SCALE:** le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120°.

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

In relazione all'altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

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

2) EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI COMMERCIALI (punti c,d)

- **STRUTTURA :** le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco.

La durata della resistenza al fuoco dovrà essere comunque non inferiore a 120°.

- **COMPARTIMENTAZIONE:** in relazione al rischio di incendio, al carico di fumo, al numero degli addetti, etc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro.

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

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

- **APERTURE PER SFOGO CALORE E FUMO:** alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di eventuale combustione.

- **VIE DI USCITA:** devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore a ml. 30.

3) ALBERGHI E PENSIONI :

devono essere applicate le norme di cui alla lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 27030/4122 del 21.10.1974.

4) AUTORIMESSE :

devono essere applicate le norme di cui al Decreto Ministeriale 31.07.1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n° 119 del 14.11.1967.

5) IMPIANTI TERMICI :

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

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n° 73 del 29.07.1971;

- impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (GPL) lettera Circolare del Ministero dell'Interno n° 412/4183 del 06.02.1975.

6) RETE IDRICA ANTINCENDIO :

tutti gli edifici di cui ai punti a,b,c,d,e, 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 zincato, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.

Gli idranti UNI 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 di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei VV.FF.

7) I IMPIANTI ELETTRICI :

si prescrive l'osservanza delle norme specifiche vigenti.

8) IMPIANTI PER L'IMPIEGO DEL GAS COMBUSTIBILE :

si prescrive l'osservanza delle norme specifiche vigenti.

ART. 84 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

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

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

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

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

ART. 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 esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 86 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 81, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

TITOLO TERZO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 87 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o 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 servizi, 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 al suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

ART. 88 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente 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 conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

ART. 89 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

Solo nel caso di 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 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 90 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione del P.R.G.C e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulla domanda di concessione di costruzione e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme o tale da compromettere o renderne più gravosa l'attuazione.

ART. 91 - DEROGHE

Ove ricorrono particolari motivi di pubblica utilità, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967 n. 3110, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art. 80 della L.R. 61/1985.

ART. 92 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

ART. 93 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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

ART. 94 - SPECIFICHE COMPETENZE E RESPONSABILITA' PUBBLICHE

Il presente Regolamento rinvia frequentemente alla competenza e alla responsabilità del Sindaco. Si precisa che tali vengono intese solamente nei casi contemplati dalla legge.

In tutti gli altri, si intendono attribuite in capo agli altri soggetti pubblici ai quali la legge conferisce specifiche competenze e responsabilità.

I N D I C E

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 - CONTENUTO LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E REGOLAMENTO
- Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

TITOLO SECONDO - CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 4 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE
- Art. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- ART. 6/BIS – OPERE SOGGETTE AD ATTO ABILITATIVO SOLO SE RICADENTI IN AREE VINCOLATE AI SENSI DEL D.LVO 490/99
- ART. 6/TER – TAGLIO ALBERI IN AREE SOGGETTE A NULLA OSTA AMBIENTALE, AI SENSI DEL D.LVO 490/99
- Art. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE
- Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO
- Art. 9 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI GIUDIZIO PRELIMINARE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Art. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
- Art. 11 -PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Art. 12 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, E DEL PROGETTO E DELLE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- Art. 13 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE/DIAE
- Art. 14 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE/DIAE
- Art. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE
- Art. 16 - COSTO DI COSTRUZIONE
- Art. 17 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE
- Art. 18 - CONCESSIONE GRATUITA
- Art. 19 - ONEROSITA' RELATIVA AL PERMESSO PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA
- Art. 20 - EDILIZIA CONVENZIONATA

TITOLO TERZO - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO – C.L.P.

- Art. 21 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
- Art. 22 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO
- Art. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

TITOLO QUARTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 24 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO
- Art. 25 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI
- Art. 26 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO
- Art. 27 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 27/BIS – LAVORI IN QUOTA.

Art. 28 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE PERMESSO O IN DIFFORMITA' OPPURE SENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 29 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

TITOLO QUINTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 30 - COLLAUDO ED AGIBILITA'

Art. 30/BIS

Art. 31 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO PRIMO - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 32 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

TITOLO SECONDO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 33 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

Art. 34 - CAVEDIO

Art. 35 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 35/BIS - MURI PERIMETRALI

Art. 35/TER - MARCIAPIEDE PERIMETRALE

Art. 35/QUATER - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DEI RATTI E DEI VOLATILI IN GENERE

TITOLO TERZO - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 36 - DECORO DEGLI EDIFICI

Art. 37 DECORO DEGLI SPAZI

Art. 38 - AREE LIBERE CIRCOSTANTI AGLI EDIFICI ED AREE SCOPERTE ADIBITE A PARCHEGGIO AUTOVEICOLI

Art. 39 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Art. 40 - COMIGNOLI. ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Art. 41 - ALBERATURE

Art. 42 - COPERTURE

Art. 43 - SCALE ESTERNE

Art. 44 - MARCIAPIEDI

Art. 45 - PORTICI

Art. 46 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

TITOLO QUARTO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 47 – (STRALCIATO)

Art. 48 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Art. 49 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Art. 50 - NUMERI CIVILI

PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO PRIMO - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

- Art. 51 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO
- Art. 52 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI
- Art. 53 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'
- Art. 54 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- Art. 55 - ISOLAMENTO TERMICO
- Art. 56 - ISOLAMENTO ACUSTICO
- Art. 57 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

TITOLO SECONDO - FOGNATURE

- Art. 58 - CONDOTTI E BACINI A CIELO
- Art. 59 - CONDOTTI CHIUSI
- Art. 60 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI
- Art. 61 - ALLACCIAMENTI
- Art. 62 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI
- Art. 63 - FOGNATURE SINGOLE
- Art. 64 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- Art. 65 - IMMONDIZIE

TITOLO TERZO - AMBIENTI INTERNI

- Art. 66 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI
- Art. 67 - CONDIZIONAMENTO: CARATTERI GENERALI DEGLI IMPIANTI
- Art. 68 - DOTAZIONE DEI SERVIZI
- Art. 69 - SCALE
- Art. 70 - CORRIDOI E DISIMPEGNI
- Art. 71 - PIANI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI
- Art. 72 - SUPERFICI TERMICHE

TITOLO QUARTO - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

- Art. 73 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
- Art. 74 - BARRIERE ARCHITETTONICHE
- Art. 75 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI , AUTORIMESSE
- Art. 76 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI
- Art. 77 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

PARTE QUARTA - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO PRIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 78 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI
- Art. 79 - MANUTENZIONI E RESTAURI
- Art. 80 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

TITOLO SECONDO - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Art. 81 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI
- Art. 82 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE
- Art. 83 - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO
- Art. 84 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE
- Art. 85 - USO DI GAS IN CONTENITORI
- Art. 86 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

TITOLO TERZO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 87 - OPERE PROVVISORIALI
- Art. 88 - SCAVI E DEMOLIZIONI
- Art. 89 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 90 - MISURE DI SALVAGUARDIA
- Art. 91 - DEROGHE
- Art. 92 - SANZIONI
- Art. 93 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
- Art. 94 - SPECIFICHE COMPETENZE E RESPONSABILITA' PUBBLICHE