



COMUNE DI SAN VENDEMIANO
PROVINCIA DI TREVISO
REGIONE DEL VENETO

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGG. APRILE 2011

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

<u>Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</u>		
Art. 1	- Contenuti del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2	- Limiti ed efficacia del regolamento	pag. 1
Art. 3	- Responsabilità	pag. 1
<u>Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</u>		
Art. 4	- Opere soggette a concessione edilizia, denuncia inizio attività, autorizzazione	pag. 2
Art. 5	- Opere non soggette a concessione, denuncia di inizio attività, autorizzazione	pag. 2
Art. 6	- Opere assolutamente urgenti	pag. 2
<u>Titolo III - RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE</u>		
Art. 7	- Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione od autorizzazione	pag. 3
Art. 8	- Forma e contenuto della domanda di concessione od autorizzazione	pag. 3
Art. 9	- Elaborati tecnici	pag. 4
<u>Titolo IV - ATTIVITÀ ISTRUTTORIA</u>		
Art. 10	- Istruttoria della domanda	pag. 6
<u>Titolo V - LA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE</u>		
Art. 11	- Attribuzioni della Commissione Edilizia Ambientale	pag. 6
Art. 12	- Composizione, nomina e funzionamento della Commissione Edilizia Ambientale	pag. 7
<u>Titolo VI - RILASCIO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE</u>		
Art. 13	- Determinazioni del Sindaco	pag. 8
Art. 14	- Pubblicazione	pag. 8
Art. 15	- Richiesta di visure e rilascio copie	pag. 9
Art. 16	- Poteri di deroga	pag. 9
Art. 17	- Onerosità della concessione	pag. 9
Art. 18	- Annullamento	pag. 9
Art. 19	- Voltura	pag. 9
Art. 20	- Varianti	pag. 9
Art. 21	- Decadenza della concessione od autorizzazione	pag. 9
<u>Titolo VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI</u>		
Art. 22	- Evidenza della concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività	pag. 10
Art. 23	- Nomina del direttore e dell'assuntore dei lavori	pag. 10
Art. 24	- Punti di linea di livello ed allacciamenti alla fognatura	pag. 10
Art. 25	- Sospensione dei lavori	pag. 11
Art. 26	- Organizzazione e tenuta del cantiere	pag. 11
Art. 27	- Occupazione temporanea di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 11
<u>Titolo VIII - ULTIMAZIONE LAVORI E ADEMPIMENTI</u>		
Art. 28	- Dichiarazione di fine lavori, abitabilità ed agibilità	pag. 12

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Titolo I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 29	- Cortili e lastrici solari	pag.	13
Art. 30	- Cavedi o pozzi luce	pag.	13
Art. 31	- Costruzioni accessorie	pag.	13
Art. 32	- Costruzioni interrato e seminterrate	pag.	14
Art. 33	- Manufatti tecnologici	pag.	14
Art. 34	- Rampe	pag.	14

Titolo II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 35	- Decoro degli edifici	pag.	15
Art. 36	- Decoro degli spazi	pag.	15
Art. 37	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	15
Art. 38	- Illuminazione dei sotterranei	pag.	16
Art. 39	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag.	16
Art. 40	- Recinzioni delle aree private	pag.	16
Art. 41	- Tende esterne	pag.	16
Art. 42	- Alberature	pag.	17
Art. 43	- Coperture	pag.	17
Art. 44	- Scale esterne	pag.	17
Art. 45	- Portici e marciapiedi	pag.	17

Titolo III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46	- Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi pubblici	pag.	18
Art. 47	- Numeri civici	pag.	18

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 48	- Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	18
Art. 49	- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	19
Art. 50	- Protezione dall'umidità	pag.	19
Art. 51	- Isolamento termico	pag.	19
Art. 52	- Isolamento acustico	pag.	19
Art. 53	- Fumi, polveri, esalazioni e rumori	pag.	19
Art. 54	- Impianti elettrici	pag.	20
Art. 54 bis	- Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota	pag.	20

Titolo II - FOGNATURE

Art. 55	- Allacciamenti alla rete di fognatura	pag.	21
Art. 56	- Scarichi in corpi idrici superficiali	pag.	21
Art. 57	- Fognature	pag.	21
Art. 58	- Depurazione degli scarichi	pag.	22

Titolo III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 59	- Parametri interni degli alloggi	pag.	22
Art. 60	- Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.	22
Art. 61	- Locali abitabili	pag.	23
Art. 62	- Sottotetti o mansarde	pag.	24
Art. 63	- Cucine	pag.	24
Art. 64	- Locali per servizi igienici	pag.	24
Art. 65	- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	25

Art. 66	- Corridoi e disimpegni	pag.	25
Art. 67	- Locali seminterrati e scantinati	pag.	25
Art. 68	- Interventi di restauro e ristrutturazione	pag.	26

Titolo IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 69	- Edifici e locali di uso collettivo	pag.	26
Art. 70	- Barriere architettoniche	pag.	26
Art. 71	- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag.	26
Art. 72	- Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	27
Art. 73	- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	27

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 74	- Stabilità delle costruzioni	pag.	28
Art. 75	- Prescrizioni antisismiche	pag.	28
Art. 76	- Manutenzioni e restauri	pag.	28
Art. 77	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	28

Titolo II - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 78	- Disposizioni di carattere generale	pag.	28
Art. 79	- Uso di gas in contenitori	pag.	28
Art. 80	Collaudo e prevenzione dei vigili del fuoco	pag.	29

Titolo III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 81	- Opere a carattere provvisorio	pag.	29
Art. 82	- Scavi e demolizioni	pag.	29

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI

Titolo I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 83	- Norme abrogate	pag.	30
Art. 84	- Decadenza della Commissione Edilizia	pag.	30
Art. 85	- Sanzioni	pag.	30
Art. 86	- Norma transitoria	Pag.	30

COMUNE DI SAN VENDEMIANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, in conformità alla norma dell'art. 33 della L. n. 1150/1942, ha lo scopo di regolamentare l'esercizio delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche nell'ambito del territorio comunale, secondo i principi generali attualmente contenuti, oltre che nella predetta legge, nell'art. 1 della L. n. 10/1977, nell'art. 76 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso, per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa integrale rinvio alla vigente normativa statale, regionale e comunale.

ARTICOLO 2 LIMITI ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO

Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché delle coeve Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., tutte le norme di natura edilizio urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi - per quanto in contrasto - implicitamente abrogate, salva diversa disposizione contenuta nel presente Regolamento.

ARTICOLO 3 RESPONSABILITÀ

Per quanto riguarda la responsabilità dei Committenti, degli Operatori e dei Professionisti, si fa integrale riferimento alle previsioni dell'art. 6 della L. n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, anche contenute in leggi regionali.

La progettazione e la direzione dei lavori delle opere edilizie devono essere affidate a tecnici specializzati in materia, nell'ambito delle rispettive competenze fissate dalla vigente legislazione in materia.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.

Il titolare della concessione edilizia dovrà - come meglio precisato infra - insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, prevista dalle norme che seguono, comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore (o specificare se i lavori sono in economia).

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore, a loro volta, anche contestualmente alla comunicazione predetta o con atto separato, dovranno comunicare l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, ai fini dell'assunzione delle rispettive responsabilità.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere denunciata al Sindaco - entro otto giorni dal suo verificarsi - con le modalità di cui sopra e con quelle meglio precisate in prosieguo.

TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**ARTICOLO 4 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA, DENUNCIA
INIZIO DI ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE.**

Per quanto riguarda la individuazione-definizione delle opere soggette a previa concessione edilizia, autorizzazione o denuncia di inizio attività, si fa rimando alla corrispondente normativa statale e regionale in materia.

È comunque soggetta a previa autorizzazione comunale la realizzazione delle seguenti opere:

- a) scavi, riporti e livellamenti di terreno a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici ed edilizi, opere di demolizione;
- b) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici di edifici già esistenti purché la loro cubatura non superi 1/3 di quella dell'edificio principale;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero.

**ARTICOLO 5 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE, DENUNCIA DI
INIZIO ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE.**

Non sono soggette agli istituti di cui sopra:

- a) le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- c) la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- d) la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- e) le opere di manutenzione ordinaria come definite dalle Norme di Attuazione o da eventuali nuove e/o diverse normative successivamente entrate in vigore;
- f) la costruzione o la installazione di baracche di cantiere ed ogni altro apprestamento finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
- g) le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi della L.R. n. 24/1985 e della L.R. n. 61/1985;
- h) il rifacimento o la sostituzione di intonaco, tinteggiatura, manti di copertura, grondaie, recinzioni, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
- i) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di CM 50 x 30.

ARTICOLO 6 OPERE ASSOLUTAMENTE URGENTI

Possono eseguirsi eccezionalmente senza preventiva concessione o autorizzazione Sindacale, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia indispensabile per far cessare lo stato di pericolo.

Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

TITOLO III
RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

**ARTICOLO 7 SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA
CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Hanno titolo per presentare l'istanza di concessione od autorizzazione nonché la denuncia di inizio di attività:

- a) il proprietario del bene;
- b) il superficiario (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi;
- e) l'usufruttuario, titolari di diritti d'uso e di abitazione;
- f) i titolari di diritti reali di servitù coattive o anche volontarie (elettrodotti, acquedotti, ecc.), i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo. I predetti soggetti per attestare il loro titolo, debbono allegare alla domanda probante documentazione (contratto, nota di trascrizione, certificato notarile, preliminare improprio registrato, ecc.);
- g) il locatario, nei limiti degli interventi di manutenzione straordinaria (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
- h) l'affittuario agrario nei limiti e secondo le modalità previste dalle vigenti leggi sui patti agrari;
- i) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato (preliminare proprio, procura, ecc.) oppure il tecnico professionista incaricato dal titolare per atto scritto;
- j) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - colui che, essendo legittimato ad agire per danno temuto, sia stato autorizzato per ordine dell'autorità giudiziaria,
 - colui che richieda un provvedimento cautelare d'urgenza a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile;
- k) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
 - il tutore nell'interesse del suo rappresentato,
 - il curatore, per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

Per tutti i soggetti sopra elencati, il documento attestante il titolo e la copia autentica del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegati alla domanda o alla denuncia.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, ECC.) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare con il proprietario del suolo oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

**ARTICOLO 8 FORMA E CONTENUTO DELLA DOMANDA DI
CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Le domande per ottenere il rilascio di concessione od autorizzazione edilizia vanno indirizzate al Sindaco e compilate preferibilmente su modulistica predisposta dal Comune, bollata a sensi di legge, e devono contenere:

- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b) indicazione del progettista e suo domicilio;
- c) eventuale indicazione del direttore dei lavori e assuntore dei lavori;

- d) specificazione del tipo di intervento;
- e) indicazione della zonizzazione di PRG;
- f) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- g) destinazione d'uso dell'immobile;
- h) dati catastali;
- i) individuazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico, ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- j) parametri edilizio-urbanistici;
- k) eventuale riferimento ad altre concessioni, autorizzazioni o provvedimenti abilitativi;
- l) elenco degli allegati;
- m) data e sottoscrizioni del richiedente e del progettista.

Alla domanda devono essere altresì allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
- b) gli elaborati tecnici;
- c) la documentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento e planimetria di individuazione dei coni ottici;
- d) la planimetria di individuazione dell'intervento e i riferimenti catastali;
- e) la relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;
- f) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla osta di altri Enti, o la copia della relativa domanda;
- g) gli eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti (salvo la facoltà di produzione prima del rilascio della concessione-autorizzazione).

In ogni caso il responsabile del procedimento avrà facoltà di non richiedere la presentazione di tutti gli elaborati sopra elencati ove lo ritenesse necessario/opportuno per motivate ragioni tecniche o di urgenza.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare; il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione od autorizzazione, oppure prima dell'effettivo inizio dei lavori in caso di denuncia di inizio attività..

ARTICOLO 9 ELABORATI TECNICI

Gli elaborati devono essere depositati in duplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI A4, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e l'istruttoria da parte degli organi comunali.

Dovrà essere riportata la stessa data della domanda cui sono allegati, ed essere firmati dal richiedente e dal progettista, con relativo timbro di iscrizione all'albo, qualora richiesto.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) estratto di mappa catastale o frazionamento aggiornato, conforme a quello depositato presso l'UTE di Treviso, orientato ed esteso all'intorno;
- b) estratto della zonizzazione di PRG vigente, nonché piani attuativi approvati con evidenziata con apposita colorazione l'area oggetto dell'intervento;
- c) 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 i relativi distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle

strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planovolumetrica di progetto;

- d) planimetria in scala 1/200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree verdi con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione. Per gli interventi minori può essere presentata una unica planimetria in scala 1/500 contenente le indicazioni di cui sopra;
- e) grafici del rilievo dello stato di fatto quotati in ogni loro parte e redatti in scala non inferiore ad 1/100 degli edifici esistenti interessati all'intervento (comprese le demolizioni totali), a mezzo delle piante di tutti i piani, dei prospetti e di almeno due sezioni significative (trasversale e longitudinale). Ove rilevanti ai fini dell'intervento da compiersi, dovranno essere indicati stato di conservazione, caratteristiche e materiali impiegati. I grafici dovranno essere redatti alla stessa scala del rilievo ed in particolare contenere gli elementi descritti ai punti che seguono;
- f) piante quotate in scala non inferiore ad 1/100 di ogni piano dell'edificio progettato, compresi gli eventuali piani entro terra, il sottotetto e la copertura, con le seguenti indicazioni:
 - quote planimetriche ed altimetriche dell'opera complessiva,
 - destinazione d'uso dei singoli locali,
 - dimensioni lineari e superficiali di ogni locale,
 - dimensioni delle aperture e relativo rapporto aero-illuminazione di ogni locale,
 - scale e vani ascensore,
 - impianti igienici,
 - canne fumarie, pluviali e schema di scarico delle acque reflue,
 - materiali della copertura, pendenza delle falde, lucernari, volumi tecnici, ecc.;
 - riferimenti alle sezioni;
- g) sezioni in scala non inferiore ad 1/100, in numero di almeno due, di cui una in corrispondenza del vano scala, contenenti le seguenti indicazioni:
 - dimensione complessiva dell'opera,
 - altezza netta dei locali e lo spessore dei solai,
 - ingombro dei volumi tecnici e delle parti soprastanti la linea di gronda,
 - dimensione degli sporti e delle parti aggettanti.Devono comprendere anche i vani degli eventuali edifici esistenti in aderenza all'edificio progettato e con esso comunicanti;
- h) prospetti in scala non inferiore ad 1/100. Devono rappresentare tutti i fronti degli edifici progettati e contenere le seguenti indicazioni:
 - aperture e relativi infissi,
 - materiali da impiegarsi e loro colore utilizzando note descrittive,
 - opere in ferro e balaustre,
 - coperture e volumi tecnici,
 - andamento del terreno.

Dovrà essere indicato schematicamente anche il prospetto degli edifici aderenti;

- i) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate;
- j) relazione tecnico-illustrativa, che dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche tipologiche e costruttive ed esplicitare i materiali usati nelle finiture esterne, le impiantistiche dell'edificio progettato, e ogni altro elemento significativo. Per i fabbricati a destinazione produttiva si forniranno indicazioni sulle lavorazioni da effettuarsi e sulle prevedibili immissioni presentando compilata in duplice copia ed in modo completo, la scheda informativa di cui alla Circolare della Giunta Regionale del Veneto n. 35 del 12.06.1987, e successive modifiche e/o integrazioni.

TITOLO IV ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

ARTICOLO 10 ISTRUTTORIA DELLA DOMANDA

La domanda di concessione o autorizzazione, dopo la registrazione nel protocollo generale del comune, viene trasmessa all'Ufficio Tecnico.

L'ufficio abilitato al ricevimento, contestualmente alla trasmissione all'Ufficio Tecnico, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Analogamente avviene per la denuncia di inizio di attività.

Per quanto concerne l'attività istruttoria a cura del responsabile del procedimento e le determinazioni dell'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, si fa rimando alla vigente normativa statale e regionale in tema di procedimento.

Il parere della C.E. non è richiesto, salvo che il responsabile del procedimento non ritenga comunque opportuno acquisirlo, per gli interventi di cui all'art. 4, secondo comma del presente regolamento, per le volturazioni, il completamento lavori che non incidano sui parametri urbanistici e per gli interventi di cui all'art. 31, lettere b), c), d), della L. n. 457/1978, purché non concernenti edifici vincolati o soggetti a grado di protezione.

L'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo può comunque richiedere il parere della C.E. anche nelle ipotesi di cui al comma che precede.

TITOLO V LA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE

ARTICOLO 11 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE

La Commissione edilizia ambientale, costituita ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1994, n. 63, ha competenza in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali, ai sensi della Parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La Commissione si esprime su tutti i progetti degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista agli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004.

La Commissione esprime, inoltre, il proprio parere in merito agli Strumenti Urbanistici Attuativi comprendenti immobili soggetti alla tutela paesaggistica di cui ai precedenti commi.

Il responsabile del procedimento può, con specifica motivazione, richiedere il parere della Commissione nei procedimenti edilizi particolarmente complessi o significativi per la qualità urbana ed architettonica.

Spetta ai componenti della Commissione un gettone di presenza, la cui entità è deliberata dal Consiglio comunale.

ARTICOLO 12 COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE

La Commissione Edilizia Ambientale è composta da membri di diritto e elettivi.

È membro di diritto il Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune, il quale funge da Presidente. In caso di sua assenza è sostituito dal Responsabile del Servizio Opere Pubbliche o altro delegato.

I membri elettivi sono nominati dalla Giunta comunale sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-munumentali o equipollenti:

n. 2 membri con particolare e qualificata esperienza in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Assiste alle sedute come segretario, e ne redige i verbali, un dipendente comunale senza diritto di voto.

Non può far parte della Commissione chi sia parente o affine, fino al quarto grado, di altro componente.

I membri eletti durano in carica per un periodo pari a quello del mandato amministrativo e sono rieleggibili una sola volta. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente, con frequenza ordinariamente mensile.

Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.

L'avviso di convocazione è comunicato o notificato ai membri almeno tre giorni prima della seduta, ad eccezione del caso in cui si debba provvedere su abusi edilizi. In tale ipotesi è sufficiente che la convocazione avvenga almeno 24 ore prima.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno un altro membro.

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive o comunque sei volte nel corso dell'anno, senza valida giustificazione, la Giunta comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione. La Giunta comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora ne facciano richiesta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i proponenti degli interventi edilizi oppure i rispettivi progettisti.

La Commissione può effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una più approfondita valutazione degli interventi di trasformazione per i quali è richiesto il parere.

I pareri espressi dalla Commissione possono essere: a) favorevole; b) favorevole con prescrizioni; c) sospensivo; d) contrario; in ogni caso deve sempre essere data succinta motivazione.

Il Segretario redige il verbale che viene sottoscritto anche dal Presidente. Nel verbale, oltre al sunto del parere, non possono essere espresse valutazioni e/o dichiarazioni di voto dei singoli commissari.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo di astensione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto dei lavori della medesima, anche sui pareri espressi durante le sedute. In caso di violazione a tale obbligo, i membri potranno essere dichiarati decaduti e sostituiti ad iniziativa della Giunta comunale.

TITOLO VI **RILASCIO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

ARTICOLO 13 DETERMINAZIONI DEL DIRIGENTE

Le determinazioni del dirigente in ordine alla richiesta di concessione e nei casi previsti dall'art. 4 del presente regolamento in ordine alla richiesta di autorizzazione edilizia debbono essere notificate entro il termine di giorni 15 dall'acquisizione della proposta motivata del responsabile del procedimento. In caso di determinazione favorevole, il titolo dovrà essere ritirato a pena di automatica decadenza della pratica entro il termine di giorni 120 (centoventi).

La concessione o l'autorizzazione sono redatte su apposito modello predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, in duplice copia, di cui una sottoscritta dal richiedente o suo delegato o dal progettista indicato nella domanda.

La concessione o la autorizzazione sono rilasciate fatti salvi i diritti di terzi e possono essere sottoposte a condizione sospensiva e/o risolutiva.

Per la validità della concessione e dell'autorizzazione devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato abitabile o agibile.

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno, dalla data di ritiro della concessione o autorizzazione; l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di inizio, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesta ed assentita con il provvedimento concessorio un periodo più lungo, nei casi previsti dall'art. 78 della L.R. n.61/1985.

Potrà, per motivate esigenze, essere assentito, dopo la scadenza del termine di cui sopra, il completamento dei lavori per una sola volta. Resta salva la facoltà di determinare un'eventuale integrazione del contributo concessorio.

ARTICOLO 14 PUBBLICAZIONE

Nei quindici giorni successivi al rilascio della concessione o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare della concessione od autorizzazione e del luogo interessato dall'intervento e del tipo di intervento.

ARTICOLO 15 RICHIESTA DI VISURE E RILASCIO COPIE

Si richiamano in proposito le disposizioni di cui alla L. n. 241/90 e successive modifiche o integrazioni nonché le disposizioni regolamentari di attuazione.

ARTICOLO 16 POTERI DI DEROGA

È consentito in ogni caso il potere di deroga alle norme del presente Regolamento, secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

ARTICOLO 17 ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.

ARTICOLO 18 ANNULLAMENTO

La concessione e l'autorizzazione non sono revocabili, ma sempre annullabili per motivi di pubblico interesse, qualora l'atto sia viziato da illegittimità.

Qualora l'amministrazione intenda fare uso del potere di autotutela annullando, in tutto o in parte, concessioni od autorizzazioni rivelatesi illegittime, dovrà ottenere il preventivo parere della C.E., ad eccezione dei casi in cui il parere della C.E. non sia stato richiesto, e motivare, sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano le decisioni di annullamento, eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

ARTICOLO 19 VOLTURA

La concessione o la autorizzazione sono trasferibili al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza al Sindaco dovrà essere accompagnata dal nuovo titolo.

Il Sindaco provvede senza sentire la C.E. e il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

ARTICOLO 20 VARIANTI

Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, nel caso in cui si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza al Sindaco, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

La variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.

Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di cui all'art. 3 della L. n. 10/1977, da corrispondersi per le opere oggetto della variante.

ARTICOLO 21 DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Oltre che nei casi di mancato inizio e di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, la concessione o autorizzazione decadono anche nel caso in cui entrino in vigore nuove disposizioni urbanistico-edilizie in contrasto con la concessione od autorizzazione, sempreché i lavori non siano stati iniziati o vengano completati entro i termini indicati nel relativo documento.

La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

TITOLO VII ESECUZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 22 EVIDENZA DELLA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La concessione, la autorizzazione nonché la denuncia di inizio di attività con gli elaborati progettuali allegati, nel caso della concessione ed autorizzazione debitamente timbrati dall'ufficio e firmati dal Sindaco o da l'Assessore delegato, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di M 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili: il titolare e gli estremi della concessione, o autorizzazione, o della denuncia di inizio di attività;

il direttore dei lavori, specificando se trattasi di opere in economia;
l'assuntore dei lavori, specificando se trattasi di lavori in economia;
il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
la data di inizio dei lavori.

L'adempimento di cui sopra non è richiesto nelle ipotesi di cui all'art. 5 del presente Regolamento.

ARTICOLO 23 NOMINA DEL DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori il titolare deve comunicare generalità e domicilio del direttore e dell'assuntore dei lavori, a meno che non si tratti di interventi modesti per i quali la legge non richieda un direttore e un assuntore dei lavori.

Il direttore e l'assuntore dei lavori, a loro volta , dovranno comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico.

Ogni variazione nelle rispettive titolarità dovrà essere comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra, fermo restando che i lavori dovranno essere immediatamente sospesi nel caso di rinuncia del direttore dei lavori e sino al deposito di formale dichiarazione di accettazione del recesso. In difetto il Sindaco dovrà disporre la sospensione dei lavori, che non sarà assoggettata ad alcun termine di decadenza.

ARTICOLO 24 PUNTI FISSI DI LINEA, DI LIVELLO ED ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA

L'inizio dei lavori è subordinato alla presentazione della richiesta di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, per verificare sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro dieci giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico comunale può effettuare tali adempimenti, che si ritengono comunque tacitamente assentiti dopo venti giorni dalla data di protocollo dell'istanza.

La mancata visita del Tecnico comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessarie ad indicare la posizione dei confini di proprietà, segnalandola con appositi cippi, sotto la propria responsabilità.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale firmato dalle parti.

ARTICOLO 25 SOSPENSIONE DEI LAVORI

Nel caso di violazioni al progetto il Sindaco ordina al Titolare, al Direttore dei lavori nonché all'Assuntore dei lavori la sospensione dei lavori nei modi e secondo le procedure di cui all'art. 91 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Decorso il termine di validità della sospensione, senza l'adozione di alcun provvedimento sindacale, i lavori potranno essere ripresi.

L'ordinanza di sospensione concerne tutta l'opera in corso di realizzazione; peraltro qualora la violazione riguardi parti ben individuate della costruzione, il Sindaco, d'ufficio o su richiesta dell'interessato, può disporre che la sospensione concerna solo la parte dei lavori in difformità, permettendone la prosecuzione per il resto della costruzione.

Non potrà essere ordinata la sospensione dei lavori nel caso di opere in conformità al titolo abilitativo, ove questo sia ritenuto illegittimo, se non previo annullamento, totale o parziale, dello stesso.

ARTICOLO 26 ORGANIZZAZIONE E TENUTA DEL CANTIERE

Il cantiere deve essere, per quanto possibile, recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi.

All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa non solo edilizia, ma anche di natura tecnica, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc.

Dovranno essere rispettati gli orari di lavoro previsti dal regolamento di polizia urbana, avendo cura di evitare il più possibile immissioni di polvere e rumori che possono pregiudicare la zona circostante, nonché la salute e la sicurezza degli addetti e dei terzi.

L'attività del cantiere, qualora comporti l'impiego di macchinari e/o impianti rumorosi, dovrà essere autorizzata dal Sindaco, in deroga ai limiti fissati dal D.P.C.M. 01.03.1991, il quale può fissare le limitazioni e prescrizioni del caso, sentito il Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. (art. 1, punto 4, D.P.C.M. 01.03.1991 e successive modifiche ed integrazioni).

ARTICOLO 27 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Qualora, per esigenze di cantiere o per altri motivi ritenuti giustificabili dal Sindaco, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere la formale concessione comunale.

L'istanza dovrà contenere ogni elemento, planimetrico ed esecutivo, idoneo a valutare, in sede di istruttoria da parte dei competenti uffici, la congruità dell'istanza con le obiettive esigenze del cantiere, con l'interesse pubblico e con quant'altro; dovrà in ogni caso essere garantito il pubblico transito.

Nel formale provvedimento concessorio, a firma del Sindaco, verranno indicati i termini di durata della concessione, che verrà subordinata al pagamento della relativa tassa di occupazione e alla costituzione di una eventuale cauzione a garanzia della rimessa in pristino a regola d'arte dell'immobile pubblico occupato.

TITOLO VIII

ULTIMAZIONE LAVORI E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

ARTICOLO 28 DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere occupata senza il certificato di abitabilità e/o agibilità a norma della vigente disciplina (T.U. Leggi sanitarie e DPR. n. 425/1994). Per la relativa procedura, ivi compresa quella concernente i collaudi e l'iscrizione al Catasto, si fa integrale riferimento alla normativa del DPR. n. 425/1994.

Alla domanda del certificato di abitabilità o di agibilità devono essere allegati, ove ne ricorra l'obbligo:

- il certificato di collaudo statico, quando prescritto, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, munito degli estremi di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
- il certificato di ultimazione e di regolare esecuzione, rilasciato dal Direttore dei Lavori, attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato;
- il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 legge n. 64/1974 e dell'art. 42 della L.R. n. 42/1984 rilasciato dal Genio Civile;
- il certificato di collaudo degli impianti installati (condizionamento, riscaldamento), ove previsto dalle norme vigenti (legge n. 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni);
- la dichiarazione di conformità dell'impianto alle regole d'arte (legge n. 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni);
- la dichiarazione di conformità delle opere al progetto depositato ai sensi dell'art. 28 della legge n. 10/1991;
- la ricevuta comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale.

Il certificato di abitabilità/agibilità non è necessario per le opere per le quali non è prescritta la Concessione Edilizia, ad eccezione dei casi in cui siano state eseguite: opere di restauro e risanamento conservativo ed opere interne le quali abbiano inciso sui servizi e sulle dimensioni dei locali abitabili o agibili.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I
CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 29 CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% del cortile stesso; in caso di superamento viene detratta la quota parte eccedente il 20%.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 30.

ARTICOLO 30 CAVEDI O POZZI LUCE

È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

La superficie della base del cavedio o pozzo luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro dello stesso.

Nella sezione orizzontale del cavedio si deve comunque poter inscrivere un cerchio del diametro di M 3,00.

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

ARTICOLO 31 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, depositi per attrezzature da giardino, ecc., di norma, devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nelle scelte materiche e cromatiche

Per i fabbricati esistenti entro le zone residenziali, nel caso di accertata necessità e di comprovata impossibilità di realizzare la costruzione accessoria a ridosso del fabbricato principale, è consentita la costruzione staccata, con distanza dai confini, dai fabbricati o corpi di fabbrica, inferiori a quelle previste per la zona, purché nei limiti stabiliti dal Codice Civile.

È inoltre consentita, in eccezione agli indici di edificabilità, la realizzazione di strutture accessorie o pertinenziali, quali pompeiane, gazebo, chioschi da giardino e simili purché si uniformino alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale nel limite massimo di uno per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri;

pompeiane, pergolati e gazebi: superficie massima lorda in pianta di MQ 30,00, travatura superiore perfettamente orizzontale, prive di qualsiasi elemento di copertura, altezza massima M 2,40, distanza dalla strada M 3,00 o in allineamento con il fabbricato esistente, distanza dai confini M 1,50 salvo accordi tra confinanti;

prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie e arredo da giardino: superficie massima MQ 10,00, altezza massima M 2,60 al colmo, distanza dalla strada M 3,00, distanza dai confini M 1,50 salvo accordi tra confinanti. Non è richiesto, in ragione della particolare natura del manufatto, il rispetto di particolare distanza tra fabbricati. Analogamente, la presenza di tali manufatti non comporterà l'obbligo per il fondo confinante del rispetto di alcuna distanza tra il predetto manufatto e quello eventualmente da costruirsi sul fondo del vicino.

ARTICOLO 32 COSTRUZIONI INTERRATE E SEMINTERRATE

Sono tali quelle definite dalla Circolare Regionale n. 38/1987.

Le costruzioni interrato non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, a condizione che, in ogni caso, sia garantita la sicurezza del traffico.

Le costruzioni di cui sopra non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità se non emergono dal piano di campagna per una altezza superiore a CM 50 misurati all'estradosso della copertura.

ARTICOLO 33 MANUFATTI TECNOLOGICI

La costruzione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di manufatti di natura particolare e di modeste dimensioni, quali: cabine elettriche, cabine di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., andranno valutati caso per caso, anche in riferimento alla ZTO su cui insistono, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono, quando ciò sia possibile, disporre di area propria recintata.

Tali manufatti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere consentiti anche a distanze inferiori a quelle previste per la zona medesima.

ARTICOLO 34 RAMPE

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe debbono terminare almeno M 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o d'uso pubblico.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, ed essere fornite, almeno da un lato, di corrimano.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a M 2,50 se rettilinee e a M 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata fino a M 5,00 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate dagli enti preposti.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ARTICOLO 35 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, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

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

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

ARTICOLO 36 DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi liberi privati e pubblici devono rispettare il decoro urbano, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato.

A tal riguardo il Sindaco, ha facoltà di imporre, a privati ed enti pubblici, 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 e il decoro o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

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

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

ARTICOLO 37 ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli sbalzi aperti, (pensiline, poggiali, cornici, ecc.), su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a M 4,50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a CM 10;
- b) oltre i M 4,50 di altezza, sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede.

Debbono essere osservate anche le seguenti prescrizioni:

- a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a M 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno CM 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- b) per lampade, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al comma precedente del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 33 e 34.

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

ARTICOLO 38 ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

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

ARTICOLO 39 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

È vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici. In caso di violazione, il Sindaco potrà, previo parere della Commissione Edilizia, ordinare la rimozione e, in caso di mancata ottemperanza, provvedere d'ufficio, con addebito delle spese, a norma della legislazione vigente.

ARTICOLO 40 RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) in tutte le zone, ad eccezione di quelle industriali, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, reti, cancellate, grigliati, muretti, ecc.; l'altezza massima consentita è di M 1,40 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna per i confini interni;
- b) entro i limiti delle zone industriali o ad esse assimilate l'altezza massima consentita è di M 3,00.

ARTICOLO 41 TENDE ESTERNE

L'installazione di tende esterne deve essere preventivamente autorizzata dal Sindaco, sentita se del caso la C.E., previa richiesta scritta su carta resa legale, riportando gli estremi del richiedente ed allegando una relazione descrittiva dell'intervento, un campione del tessuto, una fotografia del fronte del fabbricato con schematicamente indicata la posizione ove verrà installata la tenda.

Sono ammesse tende solo a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.

Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio.

Nel caso in cui le tende interessano spazi pubblici o di pubblico transito, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a M 2,30 e la proiezione della sporgenza massima deve rientrare almeno CM 50 dal filo esterno del marciapiede.

ARTICOLO 42 ALBERATURE

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

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

ARTICOLO 43 COPERTURE

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

L'eventuale messa in opera di pannelli solari deve essere effettuata avendo cura di far rientrare detto manufatto tecnologico entro la linea di falda.

ARTICOLO 44 SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte fino ad un'altezza massima di M 2,50 dal piano campagna, con superficie di calpestio idonea a garantire la sicurezza di percorso anche in caso di pioggia ed umidità (pavimentazione antidrucciolevole). Per le zone agricole valgono le norme di cui all'articolo 22 delle NTA.

Sono sempre ammesse le scale esterne di sicurezza.

Tali strutture, se realizzate a sbalzo con aggetto non superiore a M 1,50, non sono computate ai fini del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra i fabbricati.

ARTICOLO 45 PORTICI E MARCIAPIEDI

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.

Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

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

Al Comune spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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 M 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a M 2,70.

TITOLO III
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ARTICOLO 46 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI PUBBLICI

Al Comune è riservata la facoltà, per ragioni di pubblico interesse, di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi destinati ai servizi, fra cui in particolare:

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

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

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

ARTICOLO 47 NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, senza oneri per l'Amministrazione.

PARTE TERZA
NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

ARTICOLO 48 IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

In particolare è vietato costruire su terreni ritenuti come inedificabili da parte della strumentazione urbanistica regionale, provinciale e comunale.

È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal medico incaricato con funzioni di igiene pubblica dell'U.L.S.S..

ARTICOLO 49 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 vengono sottoposte.

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

ARTICOLO 50 PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

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

I locali al piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 60, qualora non esista un piano sottostante, devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno CM 40, sopraelevati di almeno CM 20 rispetto al piano campagna originario, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

ARTICOLO 51 ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili ed agibili per limitare al massimo il consumo energetico, così come previsto dalla L. n. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 52 ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare l'opportuno isolamento acustico nei locali abitabili.

In ogni caso lo spessore, comprensivo di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, materiali isolati, pavimenti, ecc.), delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a CM 35 per quelle orizzontali e a CM 30 per quelle verticali.

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

ARTICOLO 53 FUMI, POLVERI, ESALAZIONI E RUMORI

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 rumori, fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori relativi ai provvedimenti di cui al precedente comma e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate. Tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe, ecc.) devono essere muniti delle rispettive canne fumarie.

I fumi che gli impianti termici scaricano in atmosfera devono avere caratteristiche e composizione comprese nei limiti specificati dalla legislazione vigente.

Per gli impianti industriali l'eliminazione delle emissioni atmosferiche è regolamentata dalla normativa vigente, alla quale si fa integrale rinvio.

ARTICOLO 54 IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso e alla L. n. 46/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 54 BIS MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA.

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti riguardanti gli interventi edilizi per nuove costruzioni o che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata/denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione tecnica a corredo del titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'efficacia della segnalazione certificata/denuncia di inizio attività edilizia.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di segnalazione certificata/denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

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

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici), soggetti a sola comunicazione preventiva, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei servizi di prevenzione dell'Azienda ULSS contestualmente all'espressione del parere igienico-sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere igienico-sanitario da parte dei servizi di prevenzione dell'Azienda ULSS, come indicato dall'art. 20 - comma 1 - del DPR 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro dell'Azienda ULSS.

Documentazione di progetto:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in

scala appropriata, di norma 1:100, indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato alla DGR n. 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato alla DGR n. 2774 del 22/09/2009 (altezza max = 1,80 M e larghezza max = 0,70 M).

TITOLO II FOGNATURE

ARTICOLO 55 ALLACCIAMENTI ALLA RETE DI FOGNATURA

Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili, assimilati, produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza del regolamento comunale del servizio di fognatura e depurazione degli scarichi liquidi che precisa le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.

ARTICOLO 56 SCARICHI IN CORPI IDRICI SUPERFICIALI

Lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati, produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito unicamente nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente Regolamento Comunale per il servizio di fognatura e depurazione degli scarichi liquidi.

Vanno comunque rispettate le norme previste dalla L.R. 41/1988 e dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione idraulica qualora lo scarico interessi corpi idrici superficiali.

ARTICOLO 57 FOGNATURE

Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge n. 319/1976, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone tipo Firenze.

Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito con tubazione di ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a M 2,00.

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

ARTICOLO 58 DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

TITOLO III **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

ARTICOLO 59 PARAMETRI INTERNI DEGLI ALLOGGI

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

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno della superficie di almeno MQ 16, e di uno spazio di cottura della superficie di almeno MQ. 9.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestra apribile.

Fermi i requisiti minimi di composizione e di dimensione dei locali previsti dalla vigente normativa, l'alloggio non può avere una superficie abitabile inferiore a MQ 48.

In ogni edificio plurifamiliare almeno il 40% delle unità immobiliari deve avere una superficie abitabile non inferiore a MQ 60. Inoltre almeno il 50% delle nuove unità abitative dovranno essere dotate di un posto macchina esterno individuato nel lotto di pertinenza, della superficie minima di MQ 12. Sono esclusi dall'obbligo della dotazione di un posto macchina esterno individuato nel lotto di pertinenza, gli edifici plurifamiliari ubicati in Zona assoggettata a scheda normativa ed obiettivi specifici.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a MQ 38. Negli edifici plurifamiliari gli alloggi monostanza non potranno superare il 30% delle unità immobiliari.

Ogni abitazione di nuova costruzione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, magazzino) di superficie totale netta non inferiore a MQ 16.

ARTICOLO 60 CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge n. 457/1978 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a M 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;

- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a M 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a M 2,40.

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge n. 166/1975 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiore a M 2,70 per gli ambienti abitativi, e M 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del vigente PRG e per il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

ARTICOLO 61 LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno MQ 9,00 con la larghezza minima di M 2,00;
- b) altezza interna, misurata dal pavimento al soffitto finiti, non inferiore a M 2,70;
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti con il grado di protezione 1), 2), 3), e 4) dal vigente PRG, anche nei casi in cui è consentito il mutamento della destinazione d'uso, la superficie di illuminazione ed aerazione può essere inferiore a quanto sopra prescritto, con un minimo pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale, ottenibile anche con finestre apribili sul soffitto, di cui almeno il 50% a parete.

Per i locali adibiti ad attività commerciali, laboratori in genere e ad usi collettivi è prescritta l'altezza minima di M 3,00.

All'interno delle unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie sottostante. L'altezza utile media del soppalco non può essere inferiore a M 2,20 con un minimo di M 1,80 e l'altezza della superficie soppalcata non può essere inferiore a M 2,40. Il soppalco deve ricevere luce ed aria diretta dall'esterno, ottenibile anche con finestre apribili sul soffitto.

ARTICOLO 62 SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono avere una altezza utile media minima di M 2,70 con minimo di M 1,80. I locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, possono avere una altezza utile media minima di M 2,40 con un minimo di M 1,50.

Devono essere opportunamente isolati termicamente e anche se non adibiti ad abitazione devono essere direttamente arieggiati.

L'eventuale utilizzo del sottotetto, ad uso pertinenziale, è consentito all'espressa condizione che il collegamento venga ricavato esclusivamente all'interno della sottostante unità immobiliare e non dalle parti comuni.

ARTICOLO 63 CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti contenuti negli articoli precedenti, devono comunque essere fornite di idonei condotti verticali prolungati oltre il tetto, di cui uno per l'aerazione e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a MQ 8,00 ed un'altezza minima di M 2,40 purché ampiamente comunicanti con il locale di soggiorno e munite di aspirazione forzata sui fornelli.

ARTICOLO 64 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno una stanza da bagno dotata di water, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a MQ 4,00 con una larghezza minima di M 1,40;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a MQ 0,50;
- c) altezza minima di M 2,40.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno M 1,50.

È consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici negli appartamenti monostanza; negli altri appartamenti è consentita per tutti i locali abitabili ad esclusione della cucina.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a MQ 2,50.

In conformità all'articolo 18 della legge n. 166/1975, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

ARTICOLO 65 SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a M 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, e M 1,00 nel caso di restauri, ed

essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

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

Per le scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di CM 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a CM 15. L'alzata non deve essere superiore ai cm 20.

Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucciolo.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di tre piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/5 di quella del vano scala.

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

In tutti i nuovi fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, tra cui quella sismica, oltre a quanto disposto dal DPR n. 384/1978.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a M 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere l'altezza minima di M 1,00 eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di CM 10 di diametro.

In conformità all'articolo 19 della legge n. 166/1975, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

ARTICOLO 66 CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in M 2,40; la larghezza minima è fissata in M 1,20.

ARTICOLO 67 LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di M 2,40 ed essere dotati di aerazione diretta della superficie non inferiore a 1/20 della superficie di pavimento. Per i locali ad uso cantina è ammessa una altezza di M 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono assicurare un'idonea protezione dall'umidità.

ARTICOLO 68 INTERVENTI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE

I parametri minimi di cui ai precedenti articoli non si applicano per gli interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per detti edifici è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti dei singoli locali.

Nel caso di ristrutturazione con traslazione dei solai sono consentite altezze minime dei locali inferiori a quelle prescritte negli articoli citati ma comunque non inferiori a M 2,20 per i locali accessori, M 2,40 per i locali abitabili, a M 2,60 per i locali commerciali ed a uso collettivo. La riduzione dell'altezza minima, come previsto sopra, è consentita anche per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti con grado di protezione 1), 2), 3), 4).

È comunque sempre consentita la realizzazione di rivestimenti isolanti termici (dello spessore massimo di CM 10) sulle pareti esterne degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

TITOLO IV **COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

ARTICOLO 69 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le prescrizioni di cui agli articoli del precedente titolo 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 dell'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

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

ARTICOLO 70 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottate le norme di legge e di regolamento atte ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone colpite da handicap, attraverso ogni mezzo idoneo sul piano tecnico e lo studio di percorsi alternativi.

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

ARTICOLO 71 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.

ARTICOLO 72 EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per le nuove costruzioni residenziali nelle zone agricole, valgono le disposizioni dei precedenti art. 60 e seguenti.

Non sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica locali ad uso residenziale e locali ad uso stalla, ricovero animali, e locali di deposito materiali soggetti a fermentazione.

ARTICOLO 73 IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono rispettare le distanze previste dall'art. 22 delle NTA del PRG e dalla vigente normativa regionale.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata alle distanze previste sempre dall'art.22 delle NTA.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, essere munite di pozzetto per il colaticcio ove il terreno non sia perfettamente piano e devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

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

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare la normativa prevista dall'art. 6 della L.R. n. 24/1985 e da ogni altra vigente normativa.

PARTE QUARTA
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 74 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.

ARTICOLO 75 PRESCRIZIONI ANTISISMICHE

In tutto il territorio del Comune vanno applicate le norme e prescrizioni antisismiche contenute nella L. n. 64/1974 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 76 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, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

ARTICOLO 77 PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituiscono pericolo alla 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 Tecnico Comunale, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II
PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

ARTICOLO 78 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutte le costruzioni sono soggette, ai fini della prevenzione incendi, alle disposizioni vigenti in materia.

È richiesto il preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco per le attività indicate dal D.M. 16.2.1982 e dal D.P.R. n. 689/1959 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 79 USO DI GAS IN CONTENITORI

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

ARTICOLO 80 COLLAUDO E PREVENZIONE DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 79, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Le attività soggette al controllo prevenzione incendi dei Vigili del Fuoco sono indicate dal D.M. 16.2.1982. Per queste attività dovrà essere richiesto ai Vigili del Fuoco il nulla-osta prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 81 OPERE A CARATTERE PROVVISORIO

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni o 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 possono 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 M 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebrastrada o segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque per tutto il tempo necessario per prevenire danni ed infortuni.

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

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

ARTICOLO 82 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 e avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o 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.

**PARTE QUINTA
DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO I
DISPOSIZIONI FINALI**

ARTICOLO 83 NORME ABROGATE

All'entrata in vigore del presente Regolamento determina l'abrogazione del precedente Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 84 DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

ARTICOLO 85 SANZIONI

Per le violazioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 86 NORMA TRANSITORIA

Le norme più restrittive introdotte con la presente variante si applicano per tutti i progetti di nuova costruzione presentati al protocollo comunale dopo l'adozione della Variante stessa.

Resta applicabile la previgente normativa per la trasformazione di costruzioni esistenti e di varianti a progetti già concessionati.

In ogni caso, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di edifici di particolare valore storico, siti in Z.T.O. Agricola, individuati con grado di protezione, dovrà essere applicata unicamente la misura minima dei monocalci introdotta con la presente variante, esclusa ogni altra limitazione.