



COMUNE DI RIVERGARO
Provincia di Piacenza
UFFICIO TECNICO COMUNALE
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
Responsabile Geom. Denis Pagani

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ANNO 1972

**TESTO MODIFICATO INTEGRATO E COORDINATO A SEGUITO DELLE
DELIBERAZIONI ASSUNTE DAL C.C.**

**NON SONO STATE INSERITE LE MODIFICHE APPORTATE A SEGUITO
DELL'APPROVAZIONE DI NUOVI TESTI DI LEGGE E DEL NUOVO P.R.G.**

**Redatto nell'agosto 2002
Aggiornato nel febbraio 2005
Aggiornato nel febbraio 2009**

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I°	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
01	Oggetto del Regolamento	6

CAPO II°	RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
02	Opere soggette ad autorizzazione	6
03	Opere non soggette ad autorizzazione	7
04	Progettisti e costruttori	7
05	Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo	7
06	Procedura per la presentazione della domanda	10
07	Procedura per l'esame dei progetti e pareri	10

CAPO III°	COMMISSIONE EDILIZIA – ESAME DEI PROGETTI – DETERMINAZIONI DEL SINDACO	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
08	Commissione edilizia. Composizione	11
09	Compiti della Commissione Edilizia	11
09 bis	Opere non soggette al parere della commissione edilizia	11
10	Adunanze della Commissione Edilizia	12
11	Sottocommissione edilizia	13
12	Determinazioni del Sindaco sulla domanda	13
13	Titolare della licenza edilizia e variazioni	13
14	Validità, decadenza e licenza edilizia	14
15	Varianti al progetto	14

CAPO IV°	ESECUZIONE DELLA LICENZA	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
16	Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello	14
17	Direttore dei lavori e costruttore	15
18	Ordine di cantiere	15
19	Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico	15
20	Visite di controllo, termini e modalità	15
21	Norme particolari per i cantieri edilizi	16

CAPO V°	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
22	Opere soggette all'autorizzazione di abitabilità e di agibilità	16
23	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità	16

TITOLO II°

PRESCRIZIONI EDILIZIE – IGIENICO – EDILIZIE ANTINCENDIO E VARIE CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I°	ELEMENTI DI ABITABILITA'	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
24	Classificazione dei locali	17
25	Caratteristiche dei locali	18
26	Impianti speciali	19
27	Soffitti inclinati	19
28	Classificazione dei piani	20
29	Piani seminterrati	20
30	Sottotetti	20

CAPO II°	PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA GLI EDIFICI	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
31	Parametri edilizi	21
32	Distanze tra gli edifici	22

CAPO III°	PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
33	Salubrità del terreno	22
34	Isolamento dell'umidità	23
35	Isolamento termico	23
36	Isolamento fonico	23
37	Cucine in nicchie	24
38	Fognature	24
39	Impianti minimi	24
40	Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	24
41	Camere oscure – Impianti termici	25

CAPO IV°	PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
42	Coperture	25
43	Pareti divisorie	25
44	Scale ed ascensori	25
45	Scale ascensori e bocche antincendio in edifici alti	26
46	Canne fumarie	26
47	Rinvio e leggi particolari	26

CAPO V°	PRESCRIZIONI VARIE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
48	Norme di edilizia antisismica	26
49	Decreto generale	26
50	Manutenzione	27
51	Tabelle stradali e numeri civici	27
52	Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	27
53	Uscite dalle autorimesse e rampe	27
54	Zoccolature	27
55	Elementi aggettanti - balconi – pensiline	27
56	Intercapedini	28
57	Coperture	28
58	Recinzioni	28
59	Mostre – vetrine e insegne	28
60	Marciapiedi e porticati	28
61	Zone verdi e parchi	28
62	Depositi di materiali	29
63	Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	29
64	Cassette per corrispondenza	29

CAPO VI°	CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
65	Norme generali	29
66	Norme particolari	29
67	Zone libere	29
68	Parcheggi	30
69	Protezione dell'ambiente	30

CAPO VII°	EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
70	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	30
71	Locali per allevamento e ricovero di animali	30
72	Impianti per lavorazioni insalubri	30

TITOLO III°

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I°	DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE ED ESECUZIONE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
73	Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	31
74	Proposta di convenzione	32
75	Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	32
76	Procedura per l'autorizza della lottizzazione	32
77	Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni	32
78	Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi – Progetti relativi – esecuzione – Controlli	33
79	Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	33
80	Svincolo cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione	33
81	Licenze edilizie nella lottizzazione	33

CAPO II°	COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
82	Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	33

TITOLO IV°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I°	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
83	Deroghe	34
84	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	34
85	Controlli e repressioni – abusi	34
86	Sanzioni	34
87	Entrata in vigore del Regolamento	35

CAPO II°	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	
ART.	DESCRIZIONE	PAG.
88	Opere già autorizzate	35
89	Occupazioni di suolo pubblico	35
90	Depositi di materiali nelle zone residenziali	35
91	Canne fumarie	35
92	Antenne Radio T.V.	35
93	Autorimesse private – lavanderie – bassi servizi	36

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

CAPO II° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA ESAME DEI PROGETTI – PARERI

ART. 2 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alla prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) – lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) – opere di urbanizzazione;
- c) – nuove costruzioni;
- d) – ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali
- e) – trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) – modifiche di destinazione d'uso;
- g) – modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) – demolizioni;
- i) – costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) – scavi, rinterri, muri di sostegno e rilievi in genere, fognature, acquedotti;
- m) – cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) – abbattimento di alberi in parchi e giardini pubblici e privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) – apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali e su aree pubbliche;
- p) – costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;

- q) – esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r) – installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) – rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici

ART. 3 – OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetto all'autorizzazione:

- a) – le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali.
Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell' inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) – le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) – le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) – le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089;
- e) – le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

ART. 4 – PROGETTISTI E COSTRUTTORI

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitate e avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

ART. 5 – DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA

La domanda di concessione edilizia, redatta su modulo appositamente predisposto dal comune, da regolarizzarsi mediante competente marca da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma sia del proprietario, (oppure della personal avente titolo, a richiedere la concessione ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977), che del progettista. Devono inoltre essere indicati i numeri di codice fiscale del committente e del progettista, nonché la eventuale ricorrenza di motivazioni per la gratuità della concessione.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere avanzata dagli organi o persone che ne hanno la legale rappresentanza.

La domanda di concessione edilizia, che deve essere completata in ogni sua parte, deve essere corredata a seconda del tipo di intervento, dalla documentazione indicata nello specchio allegato "B", che qui viene elencata e descritta:

1) certificato catastale o copia atto di proprietà; estratto autentico di mappa.

Per interventi su edifici esistenti o comunque di modesta entità, la documentazione di cui sopra potrà essere sostituita da esplicita dichiarazione del titolare della domanda, di essere in possesso del titolo prescritto dalla legge per chiedere la concessione edilizia.

In questi casi il Sindaco ha la facoltà di richiederne la specifica documentazione.

2) Scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali capisaldi, quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici, compilate secondo il fax simile allegato "A"

3) Planimetria in rapporto 1/200 dove sia rappresentata, oltre alla forma del lotto edificabile, con relative misure, l'opera progettata nelle sue linee planimetriche e relative dimensioni, quote generali, distanze e altezze, nonché i computi dettagliati e verificabili dimostranti la superficie netta del lotto, la superficie della strada ad esso in fregio, in quanto necessarie, la volumetria dell'opera in progetto, la sua superficie coperta, la sua superficie utile, nonché il rapporto di edificazione (indice di volume), il rapporto tra la superficie coperta dell'opera e la superficie del lotto (indice di copertura)

Tutti i fattori riportati nei computi debbono trovare chiaro riscontro nella planimetria.

In essa devono, inoltre essere rappresentati:

- l'indicazione della destinazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi di materiali, depositi dei rifiuti domestici, lavorazioni allo scoperto, giardini, cortili ecc.), le recinzioni, gli ingressi, le proprietà confinanti, con le indicazioni dei fabbricati su di esse egualmente esistenti, anche accessori interrati e non, riportandone le distanze dai confini e relative altezze, nonché la larghezza delle strade in fregio al lotto.

- In tale planimetria devono essere altresì indicati i punti di ripresa di eventuali documentazioni fotografiche.

4) Documentazione fotografica dello stato di fatto di cui sia fatto risaltare, mediante opportuna sovraindicazione, la delimitazione del lotto edificabile;

5) Disegni in rapporto non maggiore di 1:100, delle piante di tutti i piani, della copertura dell'opera, nonché del piano sottotetto, quando sussista, con l'indicazione di:

- Destinazione d'uso di tutti i locali;

- Misure planimetriche di tutti i locali, con la indicazione della loro superficie e del numero di posti letto assegnati;

- Dimensione delle coperture, con la indicazione delle superfici dei relativi serramenti apribili;

- Rapporti di aerazione ed illuminazione naturali;

- Indicazioni relative ad eventuali ventilazioni artificiali con precisazione dei ricambi d'aria;

- Ubicazione delle canne fumarie di esalazione, dei pluviali e degli scarichi. Per le canne fumarie e per le canne di esalazione, deve essere specificato il tipo adottato (collettivo o individuale)

- Indicazione del tipo delle strutture portanti (cemento armato, acciaio, murature ecc.);

- Indicazione del tipo delle eventuali recinzioni, nonché della rete di fognatura bianca e nera, pozzetti d'ispezione, fosse di chiarificazione biologica e loro capacità, pozzi di contenimento (ove del caso) e loro dimensioni e capacità, pozzi perdenti (ove del caso) e loro profondità, punto di allacciamento della rete pubblica;

- Indicazione del tipo e colore dei materiali della copertura, senso delle falde e loro pendenze, volumi tecnici, lucernari. Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:100

6) Disegni quotati in rapporto non maggiore di 1:100 di sezioni dell'opera con indicazione delle larghezze delle strade e del piano di campagna originario o di fatto esistente. Le quote, riferite al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni ed ubicazioni altimetriche complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai al finito, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al disopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera; la loro traccia deve essere riportata nella pianta di ogni piano. Nelle sezioni deve essere rappresentata, oltre alla situazione del terreno esistente, anche quella di progetto (eventuale riporto o escavazione),

7) Disegni, a semplice contorno, nel rapporto non maggiore di 1:100 di tutti i progetti dell'opera progettata, con riferimento al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti per una estensione di almeno cinque metri, indicati con la linea di sagoma esterna e delle aperture nelle facciate.

8) Rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alla pianta di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica dello stato di fatto, indicazione dettagliata della loro volumetria e della loro superficie coperta;

9) Disegni di raffronto, in pianta e sezione, in rapporto non maggiore di 1:100 indicanti:

- Senza campitura le strutture che si intendono conservare;
- Con campitura grigia le strutture che si intendono demolire;
- Con campitura punteggiata, le strutture di nuova costruzione;
- Con campitura grigia e punteggiata, le strutture da demolire e ricostruire nella identica posizione.

Rimane, comunque l'obbligo che, per interventi di modifica di situazioni esistenti, o precedentemente autorizzate, oltre ai disegni di cui sopra, devono essere presentati disegni illustranti la sola situazione finale, come indicato al n. 6 e 7;

10) relazione illustrativa a descrizione dell'intervento, nella quale siano fornite quelle ulteriori notizie sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, sull'assolvimento alle prescrizioni del presente regolamento e, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciali, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) indicazioni sui rapporti con l'ambiente esterno, pubblico e privato, e le caratteristiche funzionali. Per interventi in zona agricola, connessi con la conduzione agricola, occorre che la relazione riporti anche le indicazioni essenziali riguardanti il tipo di conduzione, il suo prevalente indirizzo produttivo, la consistenza e la qualità delle unità lavorative, impiegate, il carico di bestiame ecc.

11) dichiarazioni del richiedente di avere ottenuto l'accesso, per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dai centri abitati dell'Ente proprietario;

12) computo metrico estimativo delle opere relativi all'intervento progettato, in cui siano adottati i prezzi elencati nell'ultimo bollettino della Camera di Commercio per gli interventi di modifica, ovvero per la determinazione del costo di costruzione, in conformità al D.M. n. 801 del 10.05.1977 per costruzioni. (l'adozione dell'uno o dell'altro criterio, dei casi particolari in cui siano presentati sia lavori di modifica, che lavori di nuova costruzione, verrà indicato dagli Uffici comunali, a richiesta degli interessati.

13) Calcolo dell'isolamento termico nel rispetto di quanto prescritto dalla legge 373 del 30.04.1976;

14) Modello ISTAT per nuove costruzioni

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 devono essere riuniti in tavole formato UNI tali tavole dovranno essere presentate in quattro copie riprodotte, piegate secondo il formato in cm 21,30; la prima facciata, di tale formato deve contenere le firme del progettista e committente riportato come indicato nell'all. 5 al presente regolamento; la seconda facciata è destinata a riportare il nulla osta o i loro estremi, di cui ai punti 12,13 e 14 (ove ricorrano) limitatamente a due delle quattro copie presentate;

La terza facciata (formato 21 x 30 cm, che sarà lasciata in bianco, è destinata a contenere eventuali indicazioni d'ufficio, connesse con il procedimento istruttorio.

Il progettista, accanto alla propria firma, deve apporre – anche – il proprio timbro, indicante l'appartenenza all'Albo professionale; le tavole e la relazione devono essere controfirmate anche dal Committente.

Sulla effettiva rispondenza con la realtà di quanto contenuto dagli elaborati tecnici allegati alla domanda di concessione edilizia, sono tenuti responsabili il progettista ed il Committente.
Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie, n. 2 copie;
Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, possono essere necessarie copie in soprannumero, che saranno richieste dagli uffici comunali.

ART. 6 – PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di concessione edilizia, corredata dei documenti di cui al precedente n. 5, deve essere presentata all'Ufficio Comunale preposto, il quale dopo averne rettificata la sua completa redazione e dotazione degli allegati prescritti, rilascerà apposita ricevuta su cui sarà riportata la data di presentazione e provvederà all'inoltro per il protocollo generale del Comune.

Se la documentazione presentata risultasse incompleta, la domanda verrà immediatamente ritornata al consegnatario, con le indicazioni per il suo adeguamento.

Se la domanda pervenisse per via postale o comunque senza la preventiva verifica e risultasse incompleta, ne verrà data immediata notizia all'indirizzo del richiedente, a mezzo raccomandata, per gli adempimenti, dando notizia – anche – che qualora gli adeguamenti non pervenissero nei termini di sessanta giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, la domanda verrà archiviata.

ART. 7 – PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessario, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter della data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- dal Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanza, ecc.) per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di calcolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per il parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO III° - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

ART. 8 – COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO – COMPOSIZIONE, NOMINA, CRITERI E REQUISITI, FUNZIONAMENTO

La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è l'organo consultivo tecnico scientifico del Comune sia nel settore urbanistico edilizio che nel settore paesaggistico ambientale.

Essa esprime pareri in tutti i casi previsti dalle leggi o dal Regolamento Edilizio Comunale.

La nomina della Commissione è di competenza della Giunta Comunale sulla base delle seguenti disposizioni:

COMPOSIZIONE

- N. 6 Componenti rappresentanti delle categorie professionali della progettazione, nonché esperti delle materie sotto indicate e da scegliersi con i criteri ed i requisiti di seguito elencati
- N. 3 Componenti rappresentanti le Organizzazioni Professionali, Sindacali e Cooperative del settore agricolo maggiormente rappresentative a livello regionale, esclusivamente per l'esame di interventi da effettuarsi in zona agricola
- Esercita le funzioni di Presidente un Componente la Commissione eletto con votazione segreta durante la prima seduta
- Esercita le funzioni di Segretario della Commissione il Responsabile del Servizio Urbanistica Ambiente dell'U.T.C. nonché dello Sportello Unico per l'Edilizia, senza diritto di voto.

NOMINA

- La nomina dei componenti la Commissione è di competenza della Giunta Comunale sulla base del possesso dei requisiti e con i criteri indicati ai punti successivi ed a seguito di comparazione dei curricula.
- Le candidature vengono raccolte, sulla base delle indicazioni dell'Amm.ne Com.le, a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli Ordini e Collegi professionali, agli Organismi scientifici e alle Università.
- I Commissari restano in carica due anni e possono essere rieletti.

CRITERI E REQUISITI

- I componenti saranno scelti tra tecnici esterni all'Amm.ne Com.le ed in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.
- I componenti dovranno altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.
- Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata, che potrà altresì dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione ad altre Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio

FUNZIONAMENTO

- La Commissione si riunisce, di norma, almeno una volta al mese sulla base del numero di pratiche presenti agli atti e comunque tutte le volte per le quali si renderà necessaria l'espressione del parere di competenza
- Il Presidente della Commissione sarà eletto dai Componenti, con votazione segreta, durante lo svolgimento della prima seduta, da convocarsi da parte del Segretario
- Successivamente il Segretario della Commissione propone la convocazione della seduta al Presidente, sulla base della presenza agli atti di pratiche per le quali necessita l'espressione del

parere della stessa e successivamente provvede ad inviare le lettere di convocazione ai Componenti

- L'esame delle pratiche dovrà avvenire in ordine cronologico sulla base della loro presentazione al competente Ufficio protocollo Comunale
- A parità di voti, quello espresso dal Presidente avrà valore doppio
- Il Commissario che cessa dall'ufficio per qualsiasi motivo prima della scadenza del biennio, viene sostituito mediante una nova nomina da parte della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.
- I Commissari decadono dalla carica quando, senza giustificato motivo, risultino assenti a tre sedute consecutive.
- Per gli interventi da effettuarsi in zona agricola da sottoporsi all'esame della Commissione la stessa viene all'uopo allargata con l'inclusione di tre rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative maggiormente rappresentate a livello regionale. a livello regionale.

ART. 9 – COMPITI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere consultivo sui seguenti argomenti:

- Interpretazione ed eventuali proposte di modifica del Regolamento Edilizio Comunale (futuro R.U.E.)
- Piano Regolatore Generale e sue varianti, anche specifiche
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata in attuazione del Piano Regolatore Generale
- Interventi da eseguire all'interno delle zone tutelate ai sensi del D. Lgs. 490/99
- Interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico di cui alla Disciplina Particolareggiata di Tutela del Patrimonio Edilizio e del Paesaggio facente parte del Piano Regolatore Generale
- Interventi da eseguire all'interno delle zone agricole, connessi con l'attività agricola
- Interventi di particolare rilevanza comportanti modifiche consistenti e sostanziali al territorio e non ricompresi tra quelli precedentemente elencati

ART. 9 bis – OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE

Le sottoelencate opere non sono soggette al parere della Commissione Edilizia

- a) Manutenzioni ordinarie secondo le caratteristiche individuate dall'art. 42 della L.R. n. 47/78;
- b) Manutenzioni straordinarie, come definite dall'art. 43 della citata L.R. n. 47, limitatamente a quelle non comprese nell'ambito della Zona A (centro storico), oppure non riguardanti edifici classificati dal P.R.G. d'interesse storico, architettonico, ambientale ed ubicati nelle zone agricole, ovvero non inerenti gli edifici classificati a "restauro e risanamento conservativo";
- c) Cartelli, insegna, indicatori, tabelle e simili non compresi nell'ambito delle Zone A;
- d) Vetrine, arredi commerciali, tende, tendoni, capottine, verande e pensiline, limitatamente a quelle non comprese in zone od edifici come indicati nella lettera b);
- e) Recinzioni, cancellate, accessi pedonali e carrai, pavimentazioni ed arredi esterni, limitatamente ai casi non compresi nell'ambito della Zona A (centro storico) e non riguardanti edifici classificati dal P.R.G. di "interesse storico, architettonico, ambientale" in zone agricole;
- f) Chioschi, cabine, strutture accessorie ai servizi pubblici, solo nei casi non compresi nell'ambito della Zona A (centro storico);
- g) Scavi, reinterri, muri di sostegno, rilevati in genere e sistemazioni di terreni di limitata incidenza paesaggistica;
- h) Interventi rivolti al risparmio energetico, quali doppi infissi;
- i) Abbattimento di alberatura di scarso pregio e sua sostituzione;
- l) Costruzione di manufatti per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani;
- m) Monumenti funerari e tombe in ambito cimiteriale;
- n) Demolizioni di tramezzi divisorii all'interno di unità immobiliari esistenti, fuori della Zona A;
- o) Apertura o chiusura di porte per l'accorpamento e la divisione di unità immobiliari esistenti, fuori della Zona A;

p) Varianti non essenziali (secondo la definizione di cui al punto 5.3 della deliberazione R.E.R. n. 18 del 06/12/1978) a concessioni edilizie nei termini della loro validità.

ART. 10 – ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei componenti tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dall'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione almeno in forma sommaria, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Dal parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia il....." completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario.

ART. 11 – DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Il rilascio della licenza è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno di lottizzante della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzione al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti.

ART. 12 – RILASCIO DELLA LICENZA

La licenza edilizia viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

ART. 13 – TITOLARE DELLA LICENZA EDILIZIA E VARIAZIONI

La licenza edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvedere alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

ART. 14 – VALIDITA', DECADENZA DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza ha la validità di mesi 12, qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 mesi.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d) – e) – f) – g) – h) – i) – m) – n) – p) – q) – r) – s) del precedente articolo 2) non siano ultimate nel termine di 18 mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b) e c) del precitato articolo 2 non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765;

ART. 15 – VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV° - ESECUZIONE DELLA LICENZA

ART. 16 – INIZIO DEI LAVORI – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO – ATTACCHI FOGNATURE ED ACQUEDOTTO

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Nel caso di lavoro con strutture in conglomerato cementizio semplice o armato i lavori non potranno avere inizio, se prima il costruttore non avrà dimostrato di avere adempiuto all'obbligo della denuncia prevista dall'art. 4 del R.D. 16.11.1939 N. 2229.

ART. 17 – DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio all'opera deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

ART. 18 – ORDINE DI CANTIERE

Il Cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato od organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori; con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), dispositivo rifrangente ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale.

ART. 19 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 20 – VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITA'

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche e finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori
- 20 giorni per la copertura dell'edificio
- 30 giorni per la fine dei lavori

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come tale modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

ART. 21 – NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V° - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

ART. 22 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

ART. 23 – DOMANDA E PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio tecnico comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori debitamente avvertiti a mezzo di apposita comunicazione possono essere presenti.

L'Ufficio Tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento della tassa di concessione governativa, nonché alla produzione della licenza di uso rilasciata dalla Prefettura, in caso di edifici con struttura di conglomerato cementizio semplice o armato.

TITOLO II°

PRESCRIZIONI EDILIZIE – IGIENICO – EDILIZIE, ANTINCENDIO DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I° - ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 24 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A.1** - Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale collettiva;
- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A.2** - Negozi di vendita, pubblici esercizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- Laboratori scientifici-tecnici;
- Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- Parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni

- S.1** - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2** **a)** scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 metri di lunghezza;
c) magazzini e depositi in genere;
d) garages di solo posteggio
e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia, stenditoi e legnaie;
- S. 3** **a)** disimpegni inferiori a 10 mq;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione

I locali non espressamente elencati dovranno essere conformi a eventuali specifiche normative di settore o, in mancanza, verranno classificati per analogia, sulla base di motivata decisione, da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

ART. 25 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento, deve essere non inferiore ad 1/8.

Le dimensioni minime dei locali sono:

- lineari planimetriche ml. 2,10
- superficiali mq. 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq 30,00
- L'altezza minima dei locali di Cat. A1 non dovrà essere inferiore a metri 2,70 netti;
- L'altezza minima dei locali di Cat. A2 non dovrà essere inferiore a metri 3,00 netti con l'esclusione delle palestre di nuova realizzazione (sia per le nuove costruzioni che per i locali sottoposti a cambio d'uso da altre attività) l'altezza minima, conformemente a quanto previsto dai criteri di settore, dovrà risultare non inferiore a mt. 4,00 netti per gli spazi di attività fino a mq. 250,00 e non inferiore a mt. 7,00 netti per spazi di attività superiori a mq. 250,00

a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I locali di che trattasi sono di Cat. A1 e S1 e dovranno avere le caratteristiche riportate nel presente articolo.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona; di mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di mq 14 almeno.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestre apribili.

b) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

c) Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'area interna deve essere compresa tra i 18° ed i 20°; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti, non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

d) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna meglio non inferiore al 2% e comunque la superiore finestra apribile, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nella edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto spora disposto, e dei risultati a sperimentazioni regionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre a, quindi, dei relativi infissi.

e) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni dei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

f) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o data di impianto di aspirazione meccanica.

Nella stanza da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

g) I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera, debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.

L'altezza minima consentita nei locali destinati a cantina, garage, ripostigli, lavanderia, stenditoio, legnaia e similari, è pari a metri 2,00.

Qualora detti locali raggiungano una altezza utile superiore a mt. 2,50, dovranno essere considerati con l'osservanza degli indici planivolumetrici dettati dal P.R.G. per i locali di Cat. A.

I locali di Cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A, se non attraverso disimpegni, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, alberghi ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri accessi da locali, cui sono specificatamente attribuiti.

I locali di Cat. S2 e S3 possono essere senza aria e luce diretta.

I locali adibiti a cantina, ripostigli, lavanderia, stenditoio, legnaia e similari, prospicienti a fronti esterni, non potranno avere aperture – porte – con larghezza superiore a m 1,50.

Per tutti i locali di nuova destinazione ad attività sanitarie, sia in caso di nuova costruzione che di cambio d'uso con o senza opere di locali esistenti, dovrà essere garantito il requisito dell'accessibilità come definito dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche (D.M. LL.PP. 236/89 e D.P.R. 503/96).

Negli interventi edilizi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente ubicato nelle zone omogenee A (centri storici), lo Sportello Unico per l'Edilizia, in caso di impossibilità di adeguamento per dimostrata presenza di impedimenti di carattere urbanistico e/o normativo e/o costruttivo, potrà, con motivato parere e dietro espressione di specifico parere favorevole da parte della A.U.S.L. competente, consentire deroghe alle altezze minime ed ai rapporti di aeroilluminazione dei locali;

ART. 26 – IMPIANTI SPECIALI

In caso di deroghe ai requisiti minimi stabiliti dai precedenti articoli, lo Sportello Unico per l'Edilizia, con motivato parere, potrà prescrivere e/o consentire, previo parere della competente A.U.S.L., l'adozione di impianti di aerazione forzata, di aria condizionata o di climatizzazione, nonché di illuminazione artificiale, la cui esecuzione dovrà essere affidata a ditta specializzata e successivamente certificata nei suoi requisiti.

Alla domanda di licenza edilizia, dovrà essere allegato uno schema dell'impianto, prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinata alla presentazione di idoneo certificato di regolare esecuzione e funzionamento dell'impianto da rilasciarsi da parte di tecnico abilitato.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione, che devono aerare soltanto locali di Cat. S, aperte in sommità ed in basso a creazioni di tiraggio naturale; - esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive di dimensionamento.

ART. 27 – SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2.00 per i locali di Cat. A

ART. 28 – CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A.1); A2) ed S.1)

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2 o S., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 – A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non accedano 1.10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ART. 29 – PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a metri 3.00, la quota del soffitto sia in media metri 1.20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, e sotto particolari condizioni, da stabilire caso per caso.

ART. 30 – SOTTOTETTI

A – SOTTOTETTI IN EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli spazi sono le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i mt. 2.00, aperture di illuminazione di superficie maggiore di mq 0.40 ogni mq 16.00 di superficie di pavimento, non possono essere utilizzati che come depositi occasionali, non è ammessa la suddivisione degli stessi in vani mediante la costruzione di tramezzi mentre è ammessa la costruzione di murature in elevazione con funzioni esclusivamente statiche.

Gli spazi non abitabili sotto le falde del tetto non potranno essere dotati di impianto di riscaldamento.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai mt 2.70 riducibile a mt 2.40 per corridoi, disimpegni, servizi igienici, ripostigli, cc. Che l'altezza minima non sia inferiore a mt. 2.00, e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a mt 0.50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori – lavanderie – stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopra dette.

B – SOTTOTETTI IN EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DEL 08 APRILE 1998

E' ammesso il recupero per fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) i locali adibiti ad abitazione dovranno avere un'altezza utile media non inferiore a mt 2,40;
- b) i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli dovranno avere un'altezza utile media non inferiore a mt 2.20;
- c) il rapporto aereo illuminante, se in falda, non potrà essere inferiore a 1/16;
- d) l'altezza utile media dovrà calcolarsi dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi i mt. 1.80 per la superficie utile relativa.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo o di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde si configureranno come "Ristrutturazione Edilizia" e saranno soggetti a concessione.

Per gli edifici sottoposti ad interventi di "Restauro Scientifico" e "Restauro e Risanamento Conservativo" possono effettuarsi interventi di recupero abitativo dei sottotetti alle stesse condizioni pria espote, purchè le opere necessarie siano conformi agli interventi consentiti nelle diverse categorie.

Le nuove aperture aereo illuminanti saranno permesse compatibilmente con le norme di tutela espresse nella "Disciplina Urbanistica Particolareggiata di Tutela del Patrimonio Edilizio e del Paesaggio" , e saranno valutate ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale in sede di valutazione delle proposte progettuali.

Il riutilizzo ad abitazione dei sottotetti esistenti è subordinato al reperimento di:

- a) spazi di parcheggio pertinenziale in misura di 1 mq ogni 20 mc. di costruzione, ovvero, verificata l'impossibilità o la non opportunità del reperimento, alla loro monetizzazione;
- b) spazi di parcheggio pubblico di U1 in misura di 1 mq ogni 20 cm di costruzione, ovvero, verificata l'impossibilità o la non opportunità del reperimento, alla loro monetizzazione;

CAPO II° - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI

SU = SUPERFICIE UTILE

La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica elettrica; di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC = SUPERFICIE COPERTA

Area risultante dalla precisazione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e aperti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF = ALTEZZA DELLE FRONTI

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) – media del marciapiede o del terreno
- b) – piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle due quote;

- a) – soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
- b) – bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

Media dell'altezza delle varie fronti

V = VOLUME

La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

VI = INDICE DI VISUALE LIBERA

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

ART. 32 - DISTANZA TRA I FABBRICATI E VISUALE LIBERA

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.d.F. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.d.F. stesso.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

- 1) Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 (schizzo A).

La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a ml 5.

2) Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è: $D = xh^2$, e non può in nessun caso essere inferiore a 10 metri (schizzo B)

3) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera sono considerate come pareti di un cavedio e pertanto possono avere soltanto finestre di locali di categoria S. (schizzo C)

4) Il criteri di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

5) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronte costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza (schizzo D).

6) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo E; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.

7) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finiti e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non minore di ml 1,50: i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L' oggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare il $\frac{1}{4}$ della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

CAPO III° - PRESCRIZIONE IGIENICO – EDILIZIE

ART. 33 – SALUBRITA' DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

ART. 34 – ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di Cat. A. 1 e S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ART. 35 – ISOLAMENTO TERMICO

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat. A ed S.1, devono avere un coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione $k = 1,4$.

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con $K = 1,4$. Le pareti divisorie tra i diversi appartenenti devono avere una coibenza con $K = 2,2$.

ART. 36 – ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nella sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) Solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. Per frequenza fra 100 e 3000 Hz;

b) Pareti interne (tramezzi).

Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. Frequenze fra 100 e 3000 hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. Per le stesse frequenze;

c) pareti esterne.

Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

ART. 37 – CUCINE IN NICCHIA

In alloggi di superficie netta fino a mq 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura minima di mc 15, purchè aprendosi su altro locale regolamentare di almeno mc 25 (complessivamente mc 40) e purchè non esista né parete, né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione.

ART. 38 – FOGNATURE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, distanti almeno 1 ml. dal perimetro dell'edificio a 10 ml da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; questa non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nella fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

ART. 39 – IMPIANTI MINIMI

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC; bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi. In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso.

I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

ART. 40 – RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alla prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml alt. H. massima uguale a quella derivante dalle norme di applicazione del P.d.f. (Piano di fabbricazione) devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

ART. 41 – CAMERE OSCURE – IMPIANTI TERMICI

Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

CAPO IV° - PRESCRIZIONI ANTICENDIO

ART. 42 – COPERTURA

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm di spessore.

ART. 43 – PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.
Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

ART. 44 – SCALE E ASCENSORI

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotta all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14.

ART. 45 – SCALE – ASCENSORI E BOCHE DA INCENDIO IN EDIFICI ALTI

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq o frazione. In questi casi, la scala deve essere dal tipo a tenuta di fumo.

ART. 46 – CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

ART. 47 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa – impianti elettrici – impianti termici – garages – depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo; edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari

CAPO V° - PRESCRIZIONI VARIE

ART. 48 – NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre 1962 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della legge stessa.

ART. 49 – DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio T.V.; devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

ART. 50 – MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ART. 51 – TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 52 – INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 53 – USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita della autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

ART. 54 – ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

ART. 55 – ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti è di metri 4,50.

ART. 56 – INTERCAPEDINE

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art.29.

ART. 57 – COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise

previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali; la parte basamentale dei quali, da realizzare come materiale indeformabile deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone, collegati alla rete di fognatura.

ART. 58 – RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonabili all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

ART. 59 – MOSTRE – VETRINE – INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

ART. 60 – MARCIAPIEDE E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

ART. 61 – ZONE VERDI – PARCHI

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

ART. 62 – DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

ART. 63 – LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

ART. 64 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

CAP. VI° - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

ART. 65 – NORME GENERALI

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.d.F. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale e P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione. Le norme di attuazione del P.d.F., stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

ART. 66 – NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc, a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica sull'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione e terrazzamenti con prato, nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

ART. 67 – AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberatura d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

ART. 68 – PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 cm di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

ART. 69 – PROTEZIONE DELL' AMBIENTE

L'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro; senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P. d. F.

CAPO VII° - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

ART. 70 – EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento e quelle previste nelle leggi particolari relative.

ART. 71 – LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni del P.d.F., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

ART. 72 – IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del programma di fabbricazione e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III°

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAP. I° - DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

ART. 73 – DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati

- 4) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nella previsione ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F.;
- 11) Proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui al n. 3 e al n. 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile e sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n. 3 e n. 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

ART. 74 – PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti, e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in numerario o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 2/10 del corso presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

ART. 75 – ONERI SOSTITUTIVI DELLA CONCESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; come pure può convenire che in luogo della

cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

ART. 76 – PROCEDURA PER L’AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco, sentiti i pareri dell’Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.d.F. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all’interessato, restituendo contemporaneamente 3 delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all’approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell’approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato alle Opere Pubbliche a norma dell’art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto “nulla-osta” nonché l’approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell’art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi rilascia l’autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

ART. 77 – VALIDITA’ DELL’ AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

L’autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche in termine più breve.

ART. 78 – OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI. PROGETTI RELATIVI – ESECUZIONE – CONTROLLI

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G./P.d.F. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l’allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all’art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell’inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 79 – PENALITA’ PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora scaduto il termine di validità dell’autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all’80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione che viene incamerata dal Comune il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le

spese al proprietario lottizzante, maggiorate del (secondo le norme che darà il Comune) % per interessi .

ART. 80 – SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%. Solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 81 – LICENZE EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I° del presente Regolamento.

CAPO II° - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

ART. 82 – COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvedere per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 73 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.d.F.

TITOLO IV° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAP. I° - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 83 – DEROGHE

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.d.F. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

In tal caso il termine di 60 giorni previsto all'art. 11° del presente regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

ART. 84 – ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PRESISTENTI

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

ART. 85 – CONTROLLI E REPRESSIONE ABUSI

Ai sensi dell'art. 32 della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco, può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicati nei confronti del proprietario, del Direttore dei Lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali e da organi da essi dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

ART. 86 – SANZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio, vengono applicate a termini delle vigenti disposizioni della legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, modificata con la legge 06.08.1967 n. 675 e degli articoli 106 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale 03.03.1934 n. 383.

ART. 87 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte del Provveditorato Regionale alle OO.PP. e dopo prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all' Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPO II° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 88 – OPERE GIA' AUTORIZZATE

L'entrata in vigore del presente regolamento edilizio e del programma di fabbricazione e sue norme attuative, comporta la decadenza delle licenze in contrasto con i suddetti, salvo che i

relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati **entro il termine di tre anni** dalla data effettiva di inizio dei lavori stessi.

ART. 89 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

ART. 90 – DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di **2 anni** dalla entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 91 – CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di **tre anni** dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 92 – ANTENNE RADIO E T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica centralizzata antenna entro il termine di **3 anni** dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

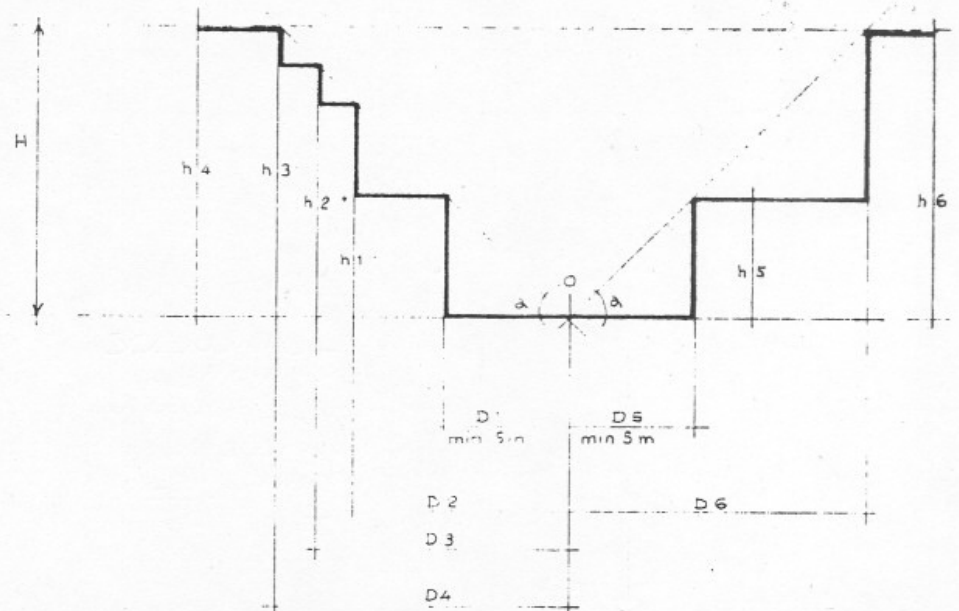
ART. 93 – AUTORIMESSE PRIVATE – BASSI SERVIZI – LAVANDERIE – ECC.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 69, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di **tre anni** dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

- Criterio di visuale libera

Schizzo A)

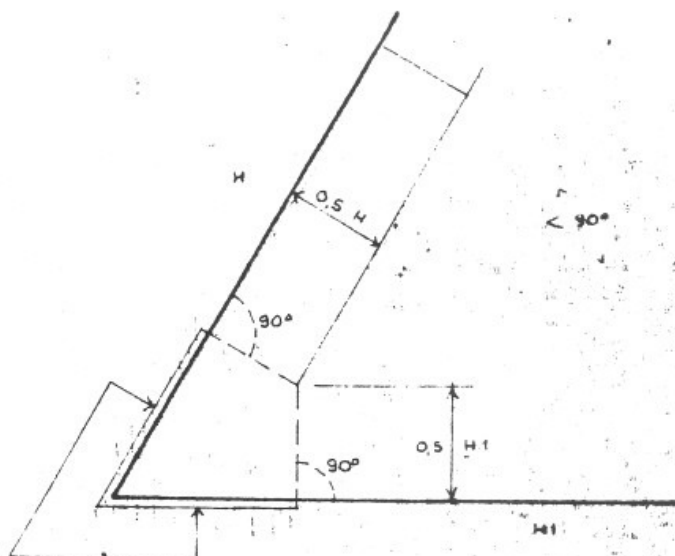
Altezza max. prescritta per le varie zone



Caso generale - $\frac{D_1}{h_1} = \frac{D_2}{h_2} = \frac{D_3}{h_3} = \dots = x$

Applicazione del criterio di visuale libera

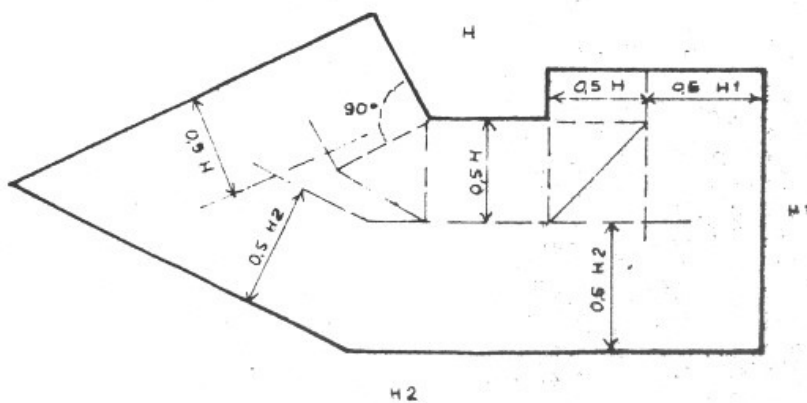
Schizzo C)



Pareti che ammettono aperture di categoria S1 - S2

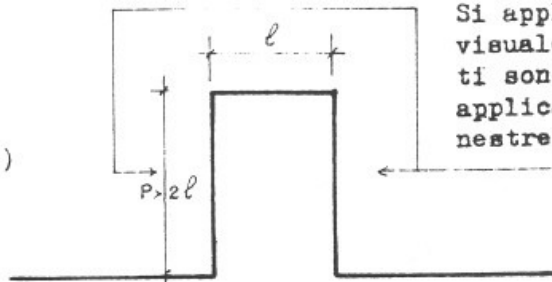
S1 = servizi igienici - S2 = scale

Esempio di applicazione alla composizione di spazi interni (cortili)



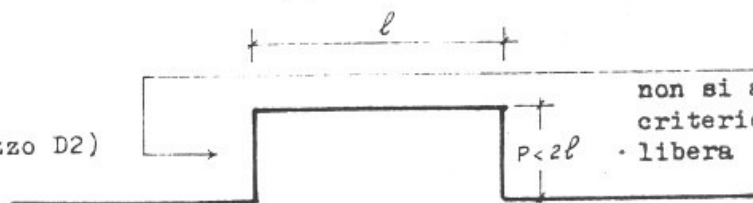
- Applicazione del criterio di visuale libera

(Schizzo D)



Si applica il criterio di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno solo finestre di scala

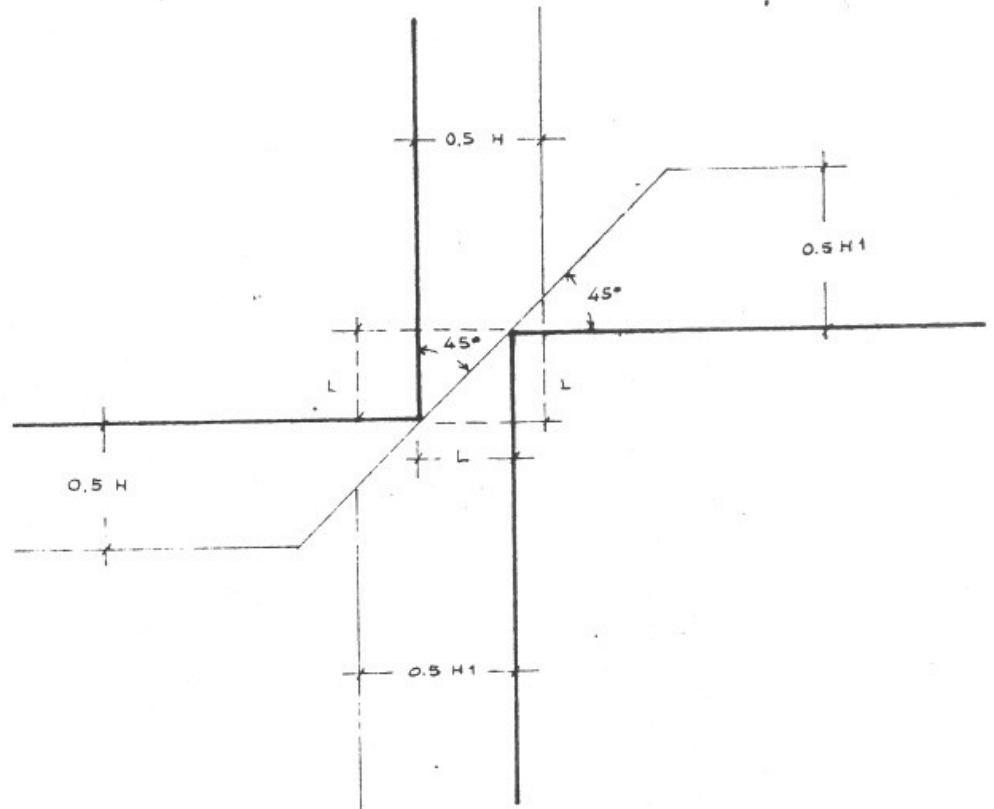
(Schizzo D2)



non si applica il criterio di visuale libera

- Applicazione del criterio di visuale libera

Schizzo E)



Soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati

		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (vedi art.: 2)	QUESTIONARIO	ESTRATTO AUTENTICO DI MAPPA	PLANIM. STATO DI FATTO	FOTOG. STATO DI FATTO	PLANNIM. 1 : 2000	PIANTA 1 : 100	SEZIONE N. 100	PROSPETTI	PARTICOLARI 1: 20	DOCUMENTAZION E	RILIEVO EDIFICIO DEMOLIRE O RESTAURO	DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE	DICHIARAZIONE VALORE	RELAZIONE	PARERE VIGILI DEL FUOCO
A	LOTTIZZAZIONE DI AREE														0	
B	OPERE DI URBANIZZAZIONE	0	0	0		0										
C	NUOVE COSTRUZIONI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0(1)			0	0	0
D	AMPLIAMENTI- SOPRAELEVAZIONI-RICOSTRUZIONI ANCHE PARZIALI	0	0	0			0	0	0	0					0	0
E	TRASFORMAZIONI INTERNE RIATTAMENTI DEI FABBRICATI	0	0	0	0			0	0			0			0	0
F	RESTAURI	0	0	0	0		0	0	0	0		0	0			0
G	MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO	0		0			0								0	
H	VARIAZIONE DELL'UBICAZIONE DI COSTRUZIONI TRASFERIBILI	0	0	0	0										0	
I	DEMOLIZIONI	0	0										0		0	
L	COSTRUZIONE-RESTAURO-MODIFICA-DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA-CANCELLATE-RECINZIONI PROSPICIENTI SPAZI DI USO PUBBLICO-CHIOSCHI	0		0	0		0	0	0	0		0	0		0	
M	SCAVI-REINTERRI-MURI DI SOSTEGNO E RILEVATI IN GENERE-FOGNATURE-ACQUEDOTTI	0	0	0		0	0	0							0	
N	CAPPELLE-EDICOLE-MONUMENTI FUNEBRI IN GENERE	0					0	0	0	0					0	
O	ABBATTIMENTO DI ALBERI IN PARCHI E GIARDINI PUBBLICI E PRIVATI IN COMPLESSI ALBERATI DI VALORE	0	0	0	0										0	
P	APERTURA E MODIFICA DI ACCESSI PRIVATIFRONTI STRADALI O SU AREE PUBLICHE	0	0	0		0	0	0							0	
Q	COSTRUZIONE E TRASFORMAZIONE VETRINE COLLOCAMENTO INSEGNE-MOSTRE-CARTELLI-AFFISSI PUBBLICITARI-LUMI MEMORIE-TETTOIE-PENSILINE-VERANDE-TENDE	0		0	0											
R	MONUMENTI	0		0	0	0	0								0	
S	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON INSTALLAZIONE DI PONTEGGI-SCALE MOBILI-PONTI VOLANTI	0	0	0												
T	CONDUTTURE ELETTRICHE-TELEFONICHE-TUBAZIONI GAS	0		0												
U	RIVESTIMENTI-DECORAZIONI-TINTEGGI DI EDIFICI	0		0	0			0	0						0	

(1) Per edifici commerciali – agricoli – industriali – attrezzature scolastiche – magazzini ecc.