

CAPITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

La legittimazione agli interventi urbanistici ed edilizi

Il presente Regolamento, che fa parte integrante del P.R.G., contiene le norme intese a disciplinare ogni attività diretta ad attuare trasformazioni edilizie nel territorio comunale.

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

Articolo 2

Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione o autorizzazione -, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere iscritti al competente ordine o albo professionale.

Articolo 3

Domande di concessione e di autorizzazione

L'atto legittimante all'esecuzione di qualsiasi intervento sul territorio comunale, per il quale l'Art. 76 della L.U.R. prescrive la concessione o l'autorizzazione, deve essere chiesto al Sindaco con apposita istanza dall'avente titolo.

L'istanza di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere redatta sui moduli predisposti dal Comune, completati in ogni loro parte e corredati dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termini di legge (eccezion fatta per i contributi di cui all'Art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n°10), dei disegni in triplice copia, compilati secondo le norme contenute nel successivo Art. 4, e di ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificamente ed in ogni caso compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Il Sindaco può richiedere le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'esame della "pratica", nonché il progetto di particolari esecutivi ritenuti rilevanti nel singolo caso, o un numero di copie degli elaborati maggiore di quello solitamente richiesto.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista, salvo l'applicazione del successivo Art. 15.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentranti.

La domanda di concessione e di autorizzazione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi delle Art. 47 Cod. Civ.

Qualora la documentazione risultasse incompleta il Sindaco potrà richiedere l'integrazione, ai sensi e con le conseguenze di cui all'Art. 79 c. 3 L.U.R.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti; di tale sua istanza egli deve dare comunicazione a colui che chiede la concessione e l'autorizzazione, nel termine di cui all'Art. 79 c. 3 L.U.R.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi di legge; la bozza dell'atto dovrà essere allegata alla domanda di concessione o di autorizzazione e la sua formalizzazione ed eventualmente richiesta trascrizione devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Per le parti del presente articolo non conformi al D.L. 498/1995 é fatto salvo quanto disposto dallo stesso.

Articolo 4

Norme per la presentazione dei progetti

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm. 21x30.

Essi devono contenere :

- a) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione dell'istanza, in scala non inferiore a 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato;
- b) indicazione delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., nonché delle servitù e dei vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Con riferimento indicativo alle opere di più rilevante interesse, i progetti devono inoltre contenere :

A) Per le nuove costruzioni (anche prefabbricate):

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente Art. 3;
- b) relazione particolareggiata sui criteri informativi del progetto, con particolare riferimento ai problemi di impatto ambientale e ai materiali di cui si prevede l'uso, corredata da una relazione fotografica della zona interessata all'intervento;
- c) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- d) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore al 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento a capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini depositi ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;
- h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- l) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed altri indici di fabbricazione;
- m) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala non inferiore a 1:50, con l'indicazione di tutti i materiali previsti e dei colori.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere d), e) g), h) l), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredata da particolari in scala superiore.

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

- a) le stesse indicazioni del precedente punto a) del presente Articolo, sia per lo stato attuale (che dovrà riportare per ogni vano le singole destinazioni d'uso), che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature.

C) Per le demolizioni di edifici :

- a) relazione tecnica corredata da esauriente relazione fotografica;
- b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolite o apposite retinature.

D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di fontane, chioschi, edicole, distributori di carburante, edicole funerarie, tombe, depositi di prodotti di scarico dei processi di lavorazione :

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

- c) indicazione dei materiali e dei colori.

- E) Per le costruzioni di locali nel sottosuolo :
 - a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle destinazione dei locali;
 - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

- F) Per le mostre e i depositi all'aperto :
 - a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

- G) Per gli impianti tecnici :
 - a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
 - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
 - c) autorizzazioni e/o concessioni delle competenti amministrazioni statali o regionali, se ed in quanto necessarie.

- H) Per le varianti da apportare a progetti approvati :
 - a) il progetto di variante;
 - b) il progetto di variante con le indicazioni attraverso colori indelebili o distinte retinature delle opere, previste nel progetto approvato, che non si vogliono realizzare (giallo) e delle opere non previste nel progetto approvato che si intendono realizzare (rosso).

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

Articolo 5 **La concessione edificatoria**

Gli interventi soggetti a concessione sono quelli previsti dall'articolo 76 - punto 3 della L.R. 61/1985. I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente, entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda, risultante dal protocollo comunale. La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed é disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio. Di ogni concessione l'U.T.C., provvede a riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, il relativo fabbricato e l'area indicata come di sua pertinenza. La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di Legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa riserva sul punto. La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni. Per le parti del presente articolo non conformi al D.L. 498/1995 é fatto salvo quanto disposto dallo stesso.

Articolo 6 **L'autorizzazione edilizia**

Gli interventi soggetti ad autorizzazione sono quelli previsti all'articolo 76 punto 1 della L.R. 61/85. Nei casi previsti dalla Legge, il titolo legittimante all'effettuazione di trasformazioni edilizie o urbanistiche é rappresentato dall'autorizzazione edilizia, rilasciata in conformità alle norme regolatrici del rilascio della concessione edilizia per quanto applicabili, specie per quanto attiene alla documentazione da allegare a corredo della relativa istanza ed alla pubblicità.

Articolo 7 **Validita' ed efficacia della concessione e dell'autorizzazione**

La concessione o l'autorizzazione sono rilasciate nei casi previsti all'art. 76 punto 1 della L.R. 61/85 secondo la procedura di cui all'articolo 79 della L.R. 61/85.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove dovuto, ancora secondo quanto disposto dall'articolo 81 della L.R. 61/85.

Allo scadere del periodo di validità del titolo, stabilito ai sensi del primo comma, il capo dell'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione o dell'autorizzazione e, ove verifichi che i lavori non sono ultimati, trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.

Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dall'Art. 78 della L.U.R. 61/1985, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione o dell'autorizzazione, all'assuntore e al Direttore dei lavori, la declaratoria di caducazione della concessione o dell'autorizzazione per la parte non attuata, nonché l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di Legge.

Per la richiesta del rinnovo della concessione o dell'autorizzazione, per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti, non é necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'Art. 4 del presente Regolamento, né nuovo parere della C.E.C.

La concessione e l'autorizzazione possono essere annullate dal Sindaco per motivi di legittimità.

Per le parti del presente articolo non conformi al D.L. 498/1995 é fatto salvo quanto disposto dallo stesso.

Articolo 8

La concessione a lottizzare

La concessione a lottizzare viene rilasciata ai sensi degli Artt. 28 L.U. e 60 e seguenti della L.U.R. 61/1985; essa legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'Art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e pur previste dal P.L., é richiesta separata concessione edificatoria.

La trasmissione dell'istanza di approvazione del piano di lottizzazione, corredata dei relativi e necessari progetti, ad opera del Sindaco al Consiglio Comunale é subordinata alla sottoscrizione da parte della ditta lottizzante (se costante di un solo proprietario o del Consorzio dei proprietari) del preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema e corredata dai documenti comprovanti la proprietà delle aree da parte della ditta lottizzante.

Per le parti del presente articolo non conformi al D.L. 498/1995 é fatto salvo quanto disposto dallo stesso.

Articolo 9

Evidenza dell'atto di concessione e del progetto

L'atto di concessione sia edificatoria che lottizzatoria e di autorizzazione, nonché i progetti ad essi allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di mt. 1,00 x 0,70, nel quale devono essere chiaramente leggibili :

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della relativa concessione.

Articolo 10

Vigilanza sulle costruzioni

Il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territori del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edificatoria, facendo immediatamente rapporto al Pretore di ogni violazione rilevata.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale dei dipendenti comunali incaricati, salva la nomina di incaricati speciali, ai sensi dell'Art. 285 T.U. 3/03/1934 n° 383.

Ove venga accertata l'effettuazione di lavori, per i quali é necessaria la concessione o l'autorizzazione edificatoria o la concessione a lottizzare, in assenza di esse, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dal

titolo legittimante rilasciato, il Sindaco adotta i provvedimenti provvisori e repressivi previsti dal capo terzo del titolo quinto della L.U.R. 61/1985.

CAPITOLO SECONDO

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (C.E.C.)

Articolo 11 Attribuzioni della C.E.C.

Previo esame da parte degli uffici tecnici comunali, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli, i progetti di strumenti attuativi del P.R.G., i progetti di impianti o edifici pubblici di qualsiasi tipo e genere, nonché quelli di ogni loro eventuale modifica, sono presentati alla C.E.C., la quale esprime il suo parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche e igieniche vigenti, e sull'adeguatezza dei singoli progetti, sotto i profili funzionale, estetico ed ambientale.

La C.E.C. esprime altresì il suo parere in materia repressione degli illeciti edilizi ed urbanistici, circa l'esistenza e la rilevanza delle difformità della concessione eventualmente rilevate e circa l'opportunità di farsi luogo alla loro rimozione, o, alternativamente, alla loro acquisizione gratuita al Comune, o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie, come previsto dalla L.U.R. 61/1985, nonché su ogni oggetto che il Sindaco ritenga di sottoporre al suo esame.

Articolo 12 Composizione e funzionamento della C.E.C.

La C.E.C. è composta secondo quanto prescrive l'art. 113 della L.U.R. 61/1985 e L.R. 63/1994.

Il Consiglio Comunale elegge altresì 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente scelti sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali.

Questi integreranno la Commissione edilizia ogni qualvolta vi si debbano dare pareri ai sensi della L.R. 63/94 artt. 4 e 6.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono cinque; di questi due devono essere iscritti ad un Albo professionale relativo a materie attinenti all'urbanistica e, gli altri tre sono scelti tra esperti in materia, dei quali almeno uno in rappresentanza della minoranza.

I membri di diritto sono due :

- il Sindaco o l'Assessore delegato;
- il Capo dell'UFFICIO Tecnico comunale o un tecnico suo delegato.

I membri elettivi durano in carica cinque anni e sono rieleggibili.

Funge da segretario della Commissione, senza diritto di voto un dipendente dell'U.T.C. scelto dal Sindaco.

Non possono far parte della C.E.C. parenti di primo o secondo grado ed affini di primo grado.

In caso di loro elezione, resta eletto il più anziano d'età tra i due o più, che si trovino nella situazione di ineleggibilità relativa.

Le sedute ed il funzionamento della C.E.C. sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo secondo del titolo terzo del regolamento 12 febbraio 1911, n° 297, e dalle disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934, n° 383, e successive modificazioni, in quanto applicabili.

I pareri della C.E.C. devono essere congruamente motivati; essi sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco, salvi i casi in cui speciali disposizioni li dichiarino anche vincolanti; ove peraltro, il Sindaco, competente all'emanazione dell'atto terminativo del procedimento, non si determini in conformità a tali pareri, dovrà darne congrua motivazione nel suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. nella sua prima successiva seduta.

La C.E.C. può sentire, qualora ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande di cui all'Art. 3 del presente Regolamento.

La C.E.C. può, qualora ne avvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fini di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali é richiesto il suo parere.

Su voto favorevole della maggioranza dei componenti, il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della C.E.C. a fungere da relatore su particolari progetti.

Spetta ai membri elettivi un gettone di presenza per ogni giornata di effettiva partecipazione alle sedute della Commissione in misura pari a quello stabilito per i Consiglieri Comunali in base alla L. 26/04/74 n° 169 modificata dalla L. 18/12/1979 n° 632, Art. 1.

CAPITOLO TERZO

ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 13

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono definiti dalle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 14

Punti di perimetro e di livello

Il titolare della concessione edificatoria, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

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

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

Articolo 15

Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione.

E' in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza il contraddittorio della parte interessata.

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

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

Qualora, nella domanda di cui all'art. 3, non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

Articolo 16

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove, per l'esecuzione di opere edilizie, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione, che resta indipendente dalla concessione o autorizzazione edilizia.

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

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

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione di occupazione di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione, che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'U.T.C.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. f).

CAPITOLO QUARTO

USO DEI FABBRICATI DEI MANUFATTI

Articolo 17

Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti oggetto di concessione edilizia, il titolare di essa deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda la documentazione di cui al D.P.R. 425/1994.

La procedura e i tempi per il rilascio del certificato di abitabilità sono disciplinate dall'art. 4 del D.P.R. 425/1994.

Con deliberazioni del C.C. n. 33 del 9/11/2004 e n. 6 del 01/03/2005 è stata rispettivamente adottata e approvata la variante parziale n. 9 al P.R.G. comunale per la modifica e l'integrazione dell'art. 17 del vigente Regolamento edilizio comunale, recante: "Collaudo, licenza d'uso, abitabilità e agibilità" come segue (le modificazioni e integrazioni sono evidenziate in grassetto):

- la rubrica viene così modificata: "Collaudo, licenza d'uso, agibilità";

- il testo della norma viene modificato e integrato come segue:

*"Prima di usare i fabbricati ed i manufatti oggetto di concessione edilizia, **denuncia di inizio attività o permesso di costruire**, il titolare di ~~essa~~ **tali atti** deve chiedere al ~~Sindaco~~ **dirigente o al Responsabile del competente ufficio comunale** il certificato di ~~abitabilità per gli edifici di abitazione o di agibilità per gli altri manufatti~~, allegando alla domanda la documentazione di cui al ~~D.P.R. 425/1994~~ **D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380**.*

*La procedura e i tempi per il rilascio del certificato di **agibilità** ~~abitabilità~~ sono disciplinate dall'art. 4 del ~~D.P.R. 425/1994~~ **25 del D.P.R. 380/2001**.*

Al momento del rilascio del certificato di agibilità, dovranno risultare realizzate tutte le opere di finitura previste negli elaborati allegati al titolo autorizzativo ed imposte dal regolamento o dalle norme tecniche di attuazione.

Per quanto riguarda la tinteggiatura esterna degli edifici, qualora prevista ai sensi del comma precedente, la stessa potrà essere realizzata nel termine massimo di anni tre decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità, a condizione che a tale data di rilascio risulti depositata agli atti una polizza fidejussoria - assicurativa o bancaria - a favore del Comune di Nogarole Vicentino dell'importo corrispondente alle opere di tinteggiatura esterna da eseguire, calcolato con riferimento al prezzo corrispondente indicato nel listino ufficiale pubblicato dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza.

Decorso tale termine, in assenza di ottemperanza agli obblighi, si provvederà all'introito delle somme a titolo di penale.

Articolo 18

Agibilità' di edifici speciali e di uso collettivo

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

Di ogni costruzione nuova o comunque fatta oggetto di intervento legittimato con concessione edilizia, che sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di agibilità, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

CAPITOLO QUINTO

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO

Articolo 19

Mezzi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. é attuato mediante Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) con Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).

Articolo 20

Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.)

Gli strumenti urbanistici attuativi sono disciplinati dalla L.R. 61/1985 che all'articolo 11 li suddivide :

- 1) Piani di iniziativa pubblica :
 - a) Piano Particolareggiato (art. 12 L.R. 61/1985)
 - b) Piano per l'edilizia economica e popolare (art. 13 L.R. 61/1985)
 - c) Piano per gli insediamenti produttivi
 - d) Piano di recupero di iniziativa pubblica (art. 15 L.R. 61/1985)
- 2) Piani di iniziativa privata :
 - a) Piano di lottizzazione (art. 16 L.R. 61/1985)
 - b) Piano di recupero di iniziativa privata.

Le procedure per la formazione, approvazione e attuazione di piani urbanistici attuativi sono normate al titolo IV rispettivamente ai capi IV e V della L.R. 61/1985 così come modificato dalla L.R. 47/93.

Articolo 21

Il comparto edificatorio

Il comparto disciplinato all'articolo 18 e al titolo IV cap. VI delle L.R. 61/1985 é uno strumento di coordinamento intersoggettivo mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto é stabilita da un piano urbanistico attuativo o da un programma pluriennale di attuazione o da un provvedimento del Consiglio Comunale.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione alla rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, prevista all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dallo S.U.A.

La determinazione della quota di tali ultime opere avviene in sede di stipulazione della convenzione di cui all'art. 63 L.U.R. 61/85.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U. 1150/1942.

Articolo 22

Costituzione del consorzio di comparto

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengono a due o più proprietari, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.S. 1150/1942 nonché articolo 18 e titolo IV capo V della L.R. 61/1985 e successive modifiche, é obbligatoria, il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Tutte le notificazioni effettuate ai singoli proprietari non saranno rinnovate al Consorzio dagli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere liberamente visione presso la segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni dello S.U.A. eventualmente rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a comparire avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

Su istanza, del Consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuoverà senza indugio, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.

Devono partecipare al Consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui lo S.U.A. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo dell'Amministrazione Beni Culturali e Ambientali.

Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal P.R.G., la volumetria "prodotta" dalla relativa area residua o l'ulteriore area da asservire quale pertinenza di tali edifici, saranno valutati ai sensi e con la procedura fissata dalla legge 25 giugno 1865 n. 2359.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Articolo 23

Rilascio della concessione edificatoria all'interno dello S.U.A.

All'interno del comparto potrà essere rilasciata una sola concessione edificatoria su un unico progetto; su istanza dell'interessato potrà essere rilasciata la concessione edilizia solo per uno stralcio del progetto; anche in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasforma di diritto in condominio dell'intero edificio, previsto nel comparto, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto, prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Consorzio di comparto, e prima che sia stato loro pagato dal Consorzio stesso il prezzo della loro aggiudicazione.

Il pagamento di tutti gli oneri di concessione edilizia dovrà essere effettuato all'atto del relativo rilascio; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

Articolo 24 **L'intervento diretto**

Nelle zone od aree per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla L.S. 28 gennaio 1977, n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.E.C., anche al di fuori dei casi regolati dal presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 23 giugno 1939, n. 1497.

CAPITOLO SESTO

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Articolo 25 **Costruzioni in aderenza**

In tutti i casi, in cui non sia specificamente vietata, la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti é sempre ammessa, in particolare :

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, previo accordo fra proprietari confinanti, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona in cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Articolo 26

Locali interrati - costruzioni di natura particolare

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore ai 50 mq. ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,30; qualora destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

Articolo 27

Decoro degli edifici

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

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

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

Articolo 28

Decoro degli spazi

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

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

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

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

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

Articolo 29

Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

- a) fino a ml 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i ml 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,00 ad eccezione di logge e poggiosi che possono avere profondità pari a ml 1,20.

In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00, é vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni :

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,25 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi : qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

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

Articolo 30

Illuminazione sotterranei

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

Articolo 31

Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

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

Articolo 32

Recinzione e terrazzamenti delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

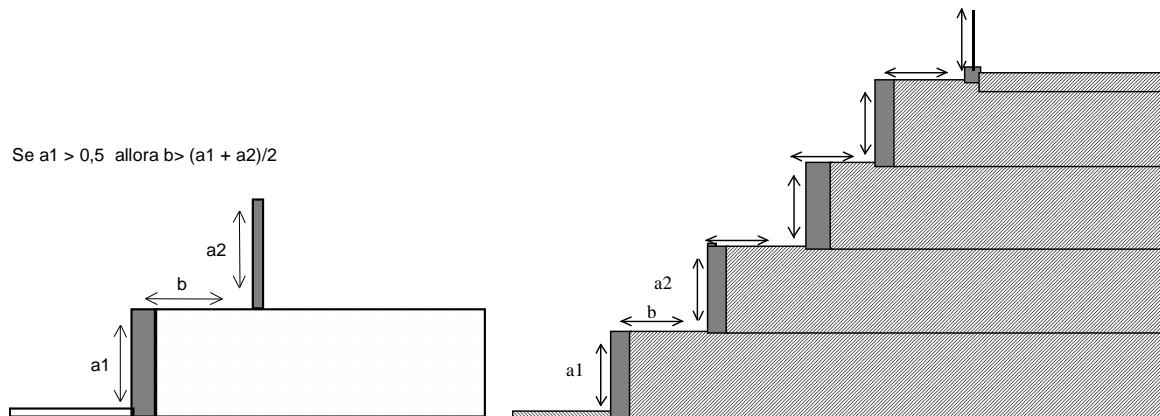
- a) Recinzioni e terrazzamenti: vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; le strutture realizzate in calcestruzzo andranno gradualmente rimosse e sostituite o rivestite in sasso o pietra locale (grezza e non trattata a lastra) iniziando prioritariamente da quelle prospicienti spazi pubblici;
- b) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml 1,50, di cui la parte cieca non deve superare ml 0,50 dalla quota media del piano stradale prospettante; dal piano di campagna, per i confini interni, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: nel caso di intervento ricadente all'interno del perimetro di strumento urbanistico attuativo, deve essere garantita l'omogeneità tra le diverse recinzioni. Le recinzioni rivestite in sasso o pietra a vista potranno raggiungere un'altezza massima di 1,80 m. Il Comune può concedere eventuali deroghe nel caso in rendesse

opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati sempre fino ad un'altezza massima di ml. 1,80.

- c) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 3,00 a separazione tra proprietà private ricadenti all'interno delle zone di tipo "D" con l'esclusione dei fronti stradali e le altre ZTO omogenee A – B – C1 – C2 – F ed E
- d) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fermi restando i limiti di cui al punto b); le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi secondo le indicazioni di cui all'art. 27 delle NTA; qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse immediatamente identificabile, si assume che essa sia pari a 10 volte la superficie coperta che vi insiste e comunque non superiore a mq. 2000; sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Nel caso della comprovata necessità di recintare spazi non strettamente pertinenziali (pascolo degli animali, sicurezza, ecc.), il Comune può autorizzare una recinzione composta da staccionata in legno a maglia larga o rete metallica sostenuta da pali infissi direttamente nel terreno, con h. max di 1,50m se in rete e 1,10m se in staccionata.
- e) in fregio a pubblica viabilità le parti cieche delle recinzioni non potranno in alcun caso superare l'altezza di ml 1,00 da terra;
- f) il Comune, a tutela della sicurezza della circolazione con particolare riguardo a strade di sezione inferiore a ml 6,00 può prescrivere l'arretramento della recinzione di almeno ml. 4,50 in corrispondenza degli accessi carrai per facilitare la sosta e la manovra degli autoveicoli.
- g) **Muri di contenimento:** dovranno essere rivestiti in sasso o pietra. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccatto fino a 0,50m, si applica la disciplina generale prevista alla lett. b) ed è da considerarsi recinzione ai fini dei distacchi dai confini e da edifici. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccatto superiore a 0,5 m o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà comunque superare 2,0 m, compresa quella del muro di contenimento.

Nel caso in cui si rendesse necessario contenere un dislivello maggiore di 2,0m è consentito procedere:

- **Con terre armate fino ad una pendenza del 150%;**
- **"a terrazzamento" a condizione che la profondità di ciascuna terrazza non sia inferiore alla semisomma delle altezze delle terrazze (comprensive dell'eventuale recinzione) che la comprendono: nel caso di muro di sostegno confinante con spazi pubblici, l'altezza massima viene stabilita dall'Ente proprietario dello spazio pubblico.**



Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Comune ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.

Articolo 33 Alberature

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

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

Articolo 34 Coperture

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea della falda.

Sono prescritte, di norma, le coperture a falde inclinate di pendenza tradizionale e rivestite in coppi.

Articolo 35 Scale esterne

Le scale esterne non sono ammesse.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni possono essere ammesse scale esterne, solo fino al raggiungimento del piano primo, per comprovati motivi di utilità, purché non contrastino con il carattere dell'edificio.

Articolo 36 Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune può provvedere a sistemare i marciapiedi.

Nel caso in cui l'edificio sia arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.

Articolo 37 Portici privati con servitu' di pubblico passaggio

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,80.

Articolo 38 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico

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

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

Articolo 39

Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

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

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

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

Articolo 40 Numeri civici

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

La spesa conseguente é a carico del privato interessato.

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

CAPITOLO SETTIMO

NORME IGIENICO - SANITARIE

Articolo 41 Igiene del suolo e del sottosuolo

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

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

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

Articolo 42 Protezione dall'umidità'

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

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

I locali di piano terra, adibiti, qualora non esista sottostante cantinato, devono essere sopraelevati di almeno cm 30 rispetto al piano campagna circostante.

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

Articolo 43
Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie

i requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Articolo 44
Isolamento acustico

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

Articolo 45
Fiumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti predisposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, conformemente alla Legge 13/07/1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni.

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

Articolo 46
Fognature private

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/05/1976 n.319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Sono, di norma, vietate le dispersioni dei liquami domestici nel sottosuolo mediante sub-irrigazione.

Articolo 47
Condotti e bacini a cielo aperto

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

Articolo 48
Condotti chiusi

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

Articolo 49
Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10/05/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

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

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

Articolo 50 Allacciamenti

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

Articolo 51 Fognature residenziali

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque nere e meteoriche, di regola allacciata alla fognatura comunale, o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla Legge 10/05/1976 n. 319, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

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

- a) per i Piani urbanistici attuativi deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno rispettare le norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n. 48 del 21/02/1977 - Suppl. Ord. allegati 4 e5) e relativa normativa regionale integrativa e di attuazione.

Sono, di norma, vietate le dispersioni dei liquami domestici nel sottosuolo mediante sub-irrigazione.

Articolo 52 Prescrizioni particolari per le condutture

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

Articolo 53 Parametri abitativi

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

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28 se per una persona e a mq 38 se per due persone.

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

Articolo 54 **Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni**

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche :

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori , misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiori a metri 2,40.

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambiente non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della Legge 27/05/1975 n. 166.
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

Le disposizioni del presente articolo ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Articolo 55 **Locali abitabili**

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere :

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 8,00 con larghezza minima di ml 2,00;
- b) la cubatura minima di mc 22;
- c) l'altezza interna minima non inferiore a ml 2,70, salvo che per i locali preesistenti gi  abitabili, per i quali l'altezza minima potr  essere quella esistente purch  non inferiore a ml 2,50 e nel complesso siano garantite sufficienti condizioni di salubrit , sentito il Responsabile del P.I.P. o suo incaricato.

Articolo 56 **Sottotetti o mansarde**

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite precedentemente ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza media dei locali in essi ricavabili deve essere di ml 2,70 con minimo di ml 1,60.

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

(Articolo modificato e integrato, in seguito alle deliberazioni del C.C. di adozione e approvazione n.14 del 15/07/2003 e n. 26 del 30/09/2003, come segue:

Il sottotetto   una porzione di fabbricato compresa tra il solaio dell'ultimo piano praticabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite precedentemente ed essere opportunamente isolati termicamente.

*L'altezza media dei locali **abitabili** in essi ricavabili deve essere di ml 2,70 con minimo di ml 1,60.*

*L'altezza media dei locali **accessori** in essi ricavabili deve essere di ml 2,40 con minimo di ml 1,60.*

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

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti   previsto per gli immobili destinati in tutto o in parte a residenza esistenti alla data del 31 dicembre 1998 nel rispetto dei seguenti parametri:

altezza utile media di 2,20 metri per i locali adibiti ad abitazione e a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile. Sono ammesse aperture finestrate in falda. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

Per quanto non espressamente inserito in questo articolo, si farà riferimento agli articoli 1, 2, 3 della L.R. n. 12 del 06/04/1999.

Articolo 57

Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dagli articoli precedenti, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente.

Articolo 58

Locali per i servizi igienici

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

- a) superficie non inferiore a mq 4,00;
- b) aereazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2,20.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici ad eccezione della cucina.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq 2,5 e provvisti di aereazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

In conformità all'art. 18 della Legge 27/05/1975 n. 166, é consentita in edifici esistenti o come secondo servizio, l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che :

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri il ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- Ogni unità destinata ad attività terziaria (negozi, uffici, ecc.) e produttiva deve essere dotata di servizi igienici adeguati.

Articolo 59

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni e di ml 1,00 nel caso di restauri, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari é ammessa la larghezza minima di ml 0,80.

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

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

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

L'impianto di ascensore dovrà essere realizzato nei casi previsti dalla legge.

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

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

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di un sfera di cm 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della Legge 27/05/1975 n. 166, é consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che :

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

Articolo 60

Locali a piano terra, seminterrati e scantinati non abitabili

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del presente R.E.C. in materia di protezione dall'umidità.

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

Articolo 61

Edifici e locali di uso collettivo

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

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

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle Leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Articolo 62

Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Devono comunque essere rispettati i disposti di cui alla L. 118/71, al D.P.R. 384/78, alla L. 13/89 e al D.M. 236/89.

Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei sevizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Articolo 63

Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

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

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

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

Articolo 64
Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

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

Articolo 65
Impianti al servizio dell'agricoltura

Gli impianti al servizio dell'agricoltura dovranno rispettare le condizioni dettate dalla L.R. 5 marzo 1985 n. 24 e successive modificazioni per quanto non modificato dalle presenti N.T.A.

I ricoveri per gli animali devono essere illuminati dall'esterno e ventilati opportunamente. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi devono essere rispettati i disposti di cui alla D.G.R. 7949/1989.

CAPITOLO OTTAVO

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Articolo 66
Stabilità delle costruzioni

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

L'edificazione prevista dalla Varianten. 8/ 1/2003 è assoggettata alle specifiche condizioni indicate dall'indagine geologica allegata alla variante stessa comprendente:

- relazione geologico-idrogeologica;
- tavole monografiche.

In particolare nelle zone B/1, C1/6, C1/7, C1/8, C1/9, C1/10, C1/14, C1/17, D3,F31/4 l'edificabilità è sconsigliata ed una eventuale realizzazione edilizia dovrà essere supportata da indagini geologiche e geotecniche/geomorfologiche, come definito dal D.M 11/03/1988. Con tali analisi, sarà possibile verificare la stabilità dei pendii ed individuare adeguati interventi di recupero tra i quali vanno bene ad inserirsi le proposte di correzione e mitigazione idraulica nelle schede allegate all'indagine geologica del 2004 presentate a corredo della variante approvata con deliberazione di GRV n. 3130 del 18/10/2005.

Articolo 67
Manutenzione

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

Articolo 68
Provvedimenti per costruzioni pericolanti

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

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

Articolo 69

Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

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

Articolo 70

Impiego di strutture lignee

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

Articolo 71

Prevenzione dai pericoli di incendio

Vanno rispettate le vigenti disposizioni di legge.

Articolo 72

Particolari prevenzioni cautelative

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

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

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

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

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

Articolo 73

Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di

intercettazione del flusso nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Articolo 74 **Norme tecnologiche**

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

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

Detti requisiti sono :

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

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

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

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

Articolo 75 **Terminologia**

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

- Locale : spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete.
- Parete : concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato ed é delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso il locale contiguo.
- Livello sonoro : livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.
- Isolamento acustico fra due locali : differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi é la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato.
- Coefficiente di ricambio : rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- Coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali : fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario ed alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Articolo 76 **Requisiti termici ed igrotermici**

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

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

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

dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli elementi medesimi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 77 **Requisiti illuminotecnici**

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

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

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

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

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

Articolo 78 **Requisiti acustici**

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

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

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

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

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

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

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

PARETI	MISURE	
	in opera	in laboratorio
Pareti volte verso i locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale	36 dB	40 dB
Pareti volte verso altri alloggi	42 dB	47 dB
Pareti volte verso locali destinati ad attività artigiane, commerciali, industriali e comunque tali da poter arrecare disturbi sonori	47 dB	53 dB

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

Il livello sonoro in un alloggio, allorché il rumore é generato da uno degli impianti o dei dispositivi o degli apparecchi esterni all'alloggio ed installati nell'edificio non deve superare 35 dB (A) se essi sono privati, 30 dB (A) se essi sono pubblici.

Articolo 79

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- servizi igienici :
 - a) espulsione continua 6
 - b) espulsione discontinua 12
- cabine di cottura :
 - a) espulsione continua 8
 - b) espulsione discontinua 14

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

-	<u>locali di soggiorno</u> :	mc	32
-	<u>locali di servizio</u> :		
-	cabina di cottura con tinello	mc	32
-	cucina	mc	24
-	bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima	mq	4
-	bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima	mq	3,50
-	gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima	mq	2,50

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

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

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

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

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art. 81, devono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

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

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

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

Articolo 80

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

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

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

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

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato alla destinazione dell'edificio.

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

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

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio é destinato.

Articolo 81

Requisiti relativi alla fruibilità

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

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

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

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

Articolo 82

Requisiti relativi alla sicurezza

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

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

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

I locali degli edifici, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico (destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative) o destinati alla circolazione delle persone o delle cose, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni della energia elettrica di rete.

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

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

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

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

Articolo 83

Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

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

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

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

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

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

Articolo 84

Requisiti relativi alla durabilita'

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

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

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

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

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

Articolo 85

Requisiti ecologici

Gli edifici ed i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo. Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0,8 Kcal/mch °C.

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

CAPITOLO NONO

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 86

Opere provvisoriale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 87 **Scavi e demolizioni**

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

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

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

Articolo 88 **Movimento ed accumulo dei materiali**

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

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