

COMUNE DI BORGORICCO

Provincia di Padova

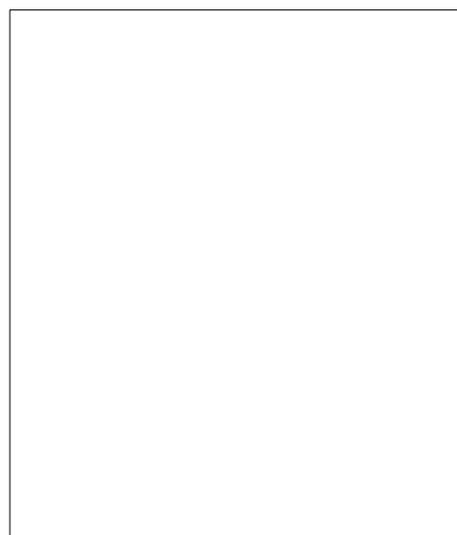
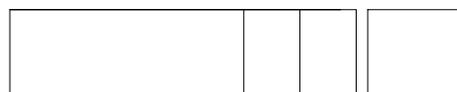


P.R.G.

VIGENTE

Piano Regolatore Generale vigente al 14.06.2009

Regolamento edilizio



 Redazione elaborati aggiornati:
CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Indice

Premessa	1
TITOLO PRIMO	2
DISPOSIZIONI GENERALI	2
Articolo 1 - La legittimazione agli interventi urbanistici ed edilizi.....	2
Articolo 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale.....	2
Articolo 3 - Vigilanza sugli interventi	2
TITOLO SECONDO	3
LE NORME URBANISTICHE - ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI	
ATTUATIVI DELLO STESSO	3
Articolo 4 - Mezzi di attuazione del P.R.G.....	3
Articolo 5 - Piano particolareggiato di esecuzione - (P.P.E.).....	3
Articolo 6 - Il comparto edificatorio	4
Articolo 7 - Costituzione del Consorzio di comparto	4
Articolo 8 - Procedimento successivo all'espropriazione.....	5
Articolo 9 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.E.	5
Articolo 10 - Disposizioni finanziarie finali.....	6
Articolo 11 - Piani di recupero	6
Articolo 12 - Consorzio urbanistico e di comparto	7
Articolo 13 - Il P.L. di iniziativa spontanea.....	7
Articolo 14 - Il P.L. d' ufficio.....	8
Articolo 15 - La concessione a lottizzare.....	9
Articolo 16 - L'intervento diretto	9
TITOLO TERZO	11
LE DISPOSIZIONI EDILIZIE	11
CAPO I - IL TITOLO LEGITTIMANTE	11
Articolo 17 - La concessione edificatoria.....	11
Articolo 18 - L'autorizzazione edilizia	11
Articolo 19 - Domande di concessione e di autorizzazione.....	12
Articolo 20 - Norme per la presentazione dei progetti	13
Articolo 21 - Inizio e termine dei lavori	15
Articolo 22 - Validità ed efficacia della concessione e dell'autorizzazione	15
Articolo 23 - Evidenza dell'atto di concessione e del progetto.....	16
CAPO II - COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)	17
Articolo 24 - Attribuzioni della C.C.E.	17
Articolo 25 - Composizione e funzionamento della C.C.E.	17
CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE	19
Articolo 26 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.....	19
Articolo 27 - Costruzioni in aderenza.....	21
Articolo 28 - Punti di perimetro e di livello	21
Articolo 29 - Occupazioni e manomissioni di suolo e di sottosuolo pubblico.....	21
CAPO IV - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	23
Articolo 30 - Collaudo, licenza d'uso abitabilità e di agibilità.....	23
Articolo 31 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo.....	23
TITOLO QUARTO	24
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE	24
CAPO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE	24
Articolo 32 - Cortili e lastrici solari.....	24
Articolo 33 - Chiostrine.....	24
Articolo 34 - Costruzioni accessorie.....	25
Articolo 35 - Prescrizioni edilizie particolari	25

Le strutture rivolte al risparmio energetico di modeste dimensioni pertinenziali a singole unità residenziali, previa valutazione ambientale e architettonica, possono essere ubicate in fascia di rispetto e con coni visuali, previo parere delle Amministrazioni preposte al rispetto del vincolo e comunque nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal nuovo Codice della Strada. **CAPO II -**

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	26
Articolo 36 - Decoro degli edifici	27
Articolo 37 - Decoro degli spazi	27
Articolo 38 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	28
Articolo 39 - Illuminazione sotterranei	28
Articolo 40 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	28
Articolo 41 - Recinzione delle aree private	29
Articolo 42 - Alberature	29
Articolo 43 - Coperture	29
Articolo 44 - Scale esterne	29
Articolo 45 - Marciapiedi	30
Articolo 46 - Portici	30
Articolo 47 - Tipologia edilizia particolare	30
CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	32
Articolo 48 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	32
Articolo 49 - Beni ambientali	32
Articolo 50 - Interventi per la protezione della natura	33
Articolo 51 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico	33
Articolo 52 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	33
Articolo 53 - Numeri civici	33
TITOLO QUINTO	35
NORME IGIENICO - SANITARIE	35
CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE	35
Articolo 54 - Igiene del suolo e del sottosuolo	35
Articolo 55 - Tipo, materiale e dimensioni delle fondazioni	35
Articolo 56 - Protezione dall'umidità	35
Articolo 57 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	36
Articolo 58 - Isolamento acustico	36
Articolo 59 - Fumi, polveri ed esalazioni	36
CAPO II - FOGNATURE	37
Articolo 60 - Fognature private	37
Articolo 61 - Condotti e bacini a cielo aperto	37
Articolo 62 - Condotti chiusi	37
Articolo 63 - Depurazione degli scarichi	37
Articolo 64 - Allacciamenti	37
Articolo 65 - Fognature residenziali	38
Articolo 66 - Prescrizioni particolari	38
CAPO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	39
Articolo 67 - Parametri abitativi	39
Articolo 68 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	39
Articolo 69 - Locali abitabili	40
Articolo 70 - Sottotetti o mansarde	40
Articolo 71 - Cucine	40
Articolo 72 - Locali per i servizi igienici	41
Articolo 73 - Scale ed ascensori - ringhiere e parapetti	41
Articolo 74 - Corridoi e disimpegni	42
Articolo 75 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	42
CAPO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	43
Articolo 76 - Edifici e locali di uso collettivo	43
Articolo 77 - Barriere architettoniche	43
Articolo 78 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	43
Articolo 79 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	43

Articolo 80 - Impianti a servizio dell'agricoltura	44
TITOLO SESTO	45
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	45
CAPO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	45
Articolo 81 - Stabilità delle costruzioni	45
Articolo 82 - Manutenzioni e restauri	45
Articolo 83 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	45
CAPO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	46
Articolo 84 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili ..	46
Articolo 85 - Impiego di strutture lignee	46
Articolo 86 - Prevenzione dai pericoli d'incendio	46
Articolo 87 - Particolari prevenzioni cautelative	49
Articolo 88 - Uso di gas in contenitori	50
Articolo 89 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	50
CAPO III - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI	51
Articolo 90 - Sfera di applicazione	51
Articolo 91 - Potenzialità termica installata	51
Articolo 92 - Progetto dell'impianto	51
Articolo 93 - Apertura vetrate	52
Articolo 94 - Composizione degli edifici	52
Articolo 95 - Inerzia termica delle pareti	52
Articolo 96 - Regolazione automatica della temperatura	52
CAPO IV - NORME TECNOLOGICHE	53
Articolo 97 - Norme generali	53
Articolo 98 - Terminologia	53
Articolo 99 - Requisiti termici e igrotermici	53
Articolo 100 - Requisiti illuminotecnici	54
Articolo 101 - Requisiti acustici	55
Articolo 102 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	56
Articolo 103 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	58
Articolo 104 - Requisiti relativi alla fruibilità	59
Articolo 105 - Requisiti relativi alla sicurezza	59
Articolo 106 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	60
Articolo 107 - Requisiti relativi alla durabilità	60
Articolo 108 - Requisiti ecologici	61
CAPO V - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	62
Articolo 109 - Opere provvisoriale	62
Articolo 110 - Scavi e demolizioni	62
Articolo 111 - Movimento ed accumulo dei materiali	63
TITOLO SETTIMO	64
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	64
Articolo 112 - Entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.	64
Articolo 113 - Titoli legittimanti rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.	64
.....	64
Articolo 114 - Poteri di deroga	64
Articolo 115 - Sanzioni	64
Articolo 116 - Abrogazione di norme	64
Premessa	1
TITOLO PRIMO	2
DISPOSIZIONI GENERALI	2
Articolo 1 - La legittimazione agli interventi urbanistici ed edilizi	2
Articolo 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e degli assuntori dei	2
lavori e loro legittimazione professionale.	2
Articolo 3 - Vigilanza sugli interventi	2
TITOLO SECONDO	3
LE NORME URBANISTICHE - ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI	
ATTUATIVI DELLO STESSO	3

Articolo 4 - Mezzi di attuazione del P.R.G.....	3
Articolo 5 - Piano particolareggiato di esecuzione - (P.P.E.).....	3
Articolo 6 - Il comparto edificatorio	4
Articolo 7 - Costituzione del Consorzio di comparto	4
Articolo 8 - Procedimento successivo all'espropriazione	5
Articolo 9 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.E.	5
Articolo 10 - Disposizioni finanziarie finali.....	6
Articolo 11 - Piani di recupero	6
Articolo 12 - Consorzio urbanistico e di comparto	7
Articolo 13 - Il P.L. di iniziativa spontanea.....	7
Articolo 14 - Il P.L. d' ufficio.....	8
Articolo 15 - La concessione a lottizzare.....	9
Articolo 16 - L'intervento diretto	9
TITOLO TERZO	11
LE DISPOSIZIONI EDILIZIE	11
CAPO I - IL TITOLO LEGITTIMANTE	11
Articolo 17 - La concessione edificatoria	11
Articolo 18 - L'autorizzazione edilizia	11
Articolo 19 - Domande di concessione e di autorizzazione.....	12
Articolo 20 - Norme per la presentazione dei progetti	13
Articolo 21 - Inizio e termine dei lavori	15
Articolo 22 - Validità ed efficacia della concessione e dell'autorizzazione	15
Articolo 23 - Evidenza dell'atto di concessione e del progetto	16
CAPO II - COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)	17
Articolo 24 - Attribuzioni della C.C.E.	17
Articolo 25 - Composizione e funzionamento della C.C.E.	17
CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE	19
Articolo 26 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	19
Articolo 27 - Costruzioni in aderenza	21
Articolo 28 - Punti di perimetro e di livello	21
Articolo 29 - Occupazioni e manomissioni di suolo e di sottosuolo pubblico.....	21
CAPO IV - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	23
Articolo 30 - Collaudo, licenza d'uso abitabilità e di agibilità.....	23
Articolo 31 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo.....	23
TITOLO QUARTO	24
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE	24
CAPO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE	24
Articolo 32 - Cortili e lastrici solari	24
Articolo 33 - Chiostrine.....	24
Articolo 34 - Costruzioni accessorie.....	25
Articolo 35 - Prescrizioni edilizie particolari	25
CAPO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	27
Articolo 36 - Decoro degli edifici	27
Articolo 37 - Decoro degli spazi	27
Articolo 38 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	28
Articolo 39 - Illuminazione sotterranei	28
Articolo 40 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	28
Articolo 41 - Recinzione delle aree private.....	29
Articolo 42 - Alberature	29
Articolo 43 - Coperture	29
Articolo 44 - Scale esterne	29
Articolo 45 - Marciapiedi.....	30
Articolo 46 - Portici	30
Articolo 47 - Tipologia edilizia particolare.....	30
CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	32
Articolo 48 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	32
Articolo 49 - Beni ambientali.....	32

Articolo 50 - Interventi per la protezione della natura	33
Articolo 51 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico	33
Articolo 52 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	33
Articolo 53 - Numeri civici	33
TITOLO QUINTO	35
NORME IGENICO - SANITARIE	35
CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE	35
Articolo 54 - Igiene del suolo e del sottosuolo	35
Articolo 55 - Tipo, materiale e dimensioni delle fondazioni	35
Articolo 56 - Protezione dall'umidità	35
Articolo 57 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	36
Articolo 58 - Isolamento acustico	36
Articolo 59 - Fumi, polveri ed esalazioni	36
CAPO II - FOGNATURE	37
Articolo 60 - Fognature private	37
Articolo 61 - Condotti e bacini a cielo aperto	37
Articolo 62 - Condotti chiusi	37
Articolo 63 - Depurazione degli scarichi	37
Articolo 64 - Allacciamenti	37
Articolo 65 - Fognature residenziali	38
Articolo 66 - Prescrizioni particolari	38
CAPO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	39
Articolo 67 - Parametri abitativi	39
Articolo 68 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	39
Articolo 69 - Locali abitabili	40
Articolo 70 - Sottotetti o mansarde	40
Articolo 71 - Cucine	40
Articolo 72 - Locali per i servizi igienici	41
Articolo 73 - Scale ed ascensori - ringhiere e parapetti	41
Articolo 74 - Corridoi e disimpegni	42
Articolo 75 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	42
CAPO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	43
Articolo 76 - Edifici e locali di uso collettivo	43
Articolo 77 - Barriere architettoniche	43
Articolo 78 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	43
Articolo 79 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	43
Articolo 80 - Impianti a servizio dell'agricoltura	44
TITOLO SESTO	45
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	45
CAPO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	45
Articolo 81 - Stabilità delle costruzioni	45
Articolo 82 - Manutenzioni e restauri	45
Articolo 83 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	45
CAPO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	46
Articolo 84 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili ..	46
Articolo 85 - Impiego di strutture lignee	46
Articolo 86 - Prevenzione dai pericoli d'incendio	46
Articolo 87 - Particolari prevenzioni cautelative	49
Articolo 88 - Uso di gas in contenitori	50
Articolo 89 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	50
CAPO III - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI	51
Articolo 90 - Sfera di applicazione	51
Articolo 91 - Potenzialità termica installata	51
Articolo 92 - Progetto dell'impianto	51
Articolo 93 - Apertura vetrate	52
Articolo 94 - Composizione degli edifici	52

Articolo 95 - Inerzia termica delle pareti	52
Articolo 96 - Regolazione automatica della temperatura	52
CAPO IV - NORME TECNOLOGICHE	53
Articolo 97 - Norme generali	53
Articolo 98 - Terminologia	53
Articolo 99 - Requisiti termici e igrotermici	53
Articolo 100 - Requisiti illuminotecnici	54
Articolo 101 - Requisiti acustici	55
Articolo 102 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria	56
Articolo 103 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici	58
Articolo 104 - Requisiti relativi alla fruibilità	59
Articolo 105 - Requisiti relativi alla sicurezza	59
Articolo 106 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	60
Articolo 107 - Requisiti relativi alla durabilità	60
Articolo 108 - Requisiti ecologici	61
CAPO V - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	62
Articolo 109 - Opere provvisoriale	62
Articolo 110 - Scavi e demolizioni	62
Articolo 111 - Movimento ed accumulo dei materiali	63
TITOLO SETTIMO	64
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	64
Articolo 112 - Entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.	64
Articolo 113 - Titoli legittimanti rilasciati prima dell'entrata in vigore del P R.G. e del R.C.E.	64
Articolo 114 - Poteri di deroga	64
Articolo 115 - Sanzioni	64
Articolo 116 - Abrogazione di norme	64

Premessa

- 1) Il Regolamento Comunale Edilizio (RCE) regola le materie assegnatogli dall'art. 33 della L.U. 1150/1942, distinguendo nettamente tra disposizioni "urbanistiche" (per lo più regolatrici delle modalità di attuazione del PRG) che, per essere "stabili" devono trovare sede nel R.C.E., e disposizioni edilizie, afferenti alla formazione del titolo legittimante, alla tecnica costruttiva degli edifici, alle norme igieniche e degl'interventi ed alla modalità di utilizzazione degli edifici.
- 2) Trattandosi di una fonte normativa secondaria, essa né può recare norme in contrasto con disposizioni di legge (tranne che nelle materie previste dall'art. 872 cod. civ., del quale è completivo), né intende ripetere disposizioni già "presenti" nelle fonti normative primarie, sia statali che regionali.

TITOLO 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 - Vigilanza sugli interventi

Il Sindaco esercita la vigilanza su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si svolgono sul territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del P.R.G. e del presente Regolamento nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo che li legittima, 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. 3.3.1934 n. 383.

Ove venga accertata l'effettuazione di lavori, per i quali è necessario un titolo legittimante, in assenza di esso, ovvero in difformità dalle sue previsioni, il Sindaco adotta i provvedimenti provvisori e repressivi previsti dal capo terzo del titolo quinto dalla LUR 61/1985 (art. 8-9 e seguenti).

TITOLO SECONDO

LE NORME URBANISTICHE - ATTUAZIONE DEL P.R.G. E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO

Articolo 4 - Mezzi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. è attuato mediante strumenti attuativi o con intervento diretto.

All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G., il Comune potrà, con deliberazione consigliare, sentito il parere della C.C.E., fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario" (a.i.u.), a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate dalla L.U.R. e dal presente regolamento.

Gli strumenti (o piani) attuativi previsti dall'art. 11 della L.U.R. 61/1985 hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area d'intervento".

Articolo 5 - Piano particolareggiato di esecuzione - (P.P.E.)

Il P.P.E. è regolato dalla L.U.R. 61//1985 e dagli art. 13 e ss. L.U.; esso può venire fatto proprio dal Comune come di iniziativa pubblica anche se redatto da privati, e deve estendersi all'intera "area di intervento unitario", ancorché compresa in più stralci del programma pluriennale di attuazione.

L'invito ai proprietari all'attuazione prioritaria del P.P.E., di cui al c.3 dell'art. 58 L.U.R., sarà dal Sindaco formulato entro quaranta giorni dalla sua esecutività; e il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. non potrà essere superiore a sessanta giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal P.P.E. presentando la domanda della relativa concessione entro il termine massimo di sessanta giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo del Messo di conciliazione; nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali, potranno essere effettuate col rito degli irreperibili previsto dall'art. 143 Cod. Proc. Civ.

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consigliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea, da parte del singolo proprietario o del consorzio dei proprietari, il Comune procederà all'espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, di cui il P.P.E. prevede la dismissione (ed in tal caso l'approvazione del P.P.E. equivale a formare sclassificazione a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 12 febbraio 1958, n. 126), saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dell'art. 946 Cod.Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli art. 63 e 60 della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

Con la prima ingiunzione, di cui al secondo comma del presente articolo, il Sindaco formulerà l'invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 Cod. Civ. nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'u.c. dell'art.21 L.U. 1150/1942.

Articolo 6 - Il comparto edificatorio

La previsione di "lotti edificabili", da parte del P.P.E., equivale a costituzione del comparto edificatorio, ai sensi degli artt.18 e 62 L.U.R. 61/1985, 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del P.P.E. equivale a formale "declaratoria di comparto".

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, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal P.P.E.

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

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

Articolo 7 - 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.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; 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 del P.P.E. eventualmente rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del 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 constatare 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.

Devono partecipare al Consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.P.E. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo dell'ABCA. 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 8 - Procedimento successivo all'espropriazione

Qualora si sia proceduto all'espropriazione di aree comprese nel comparto, al primo esperimento d'asta riservato sono legittimati a partecipare tutti i proprietari di aree, comunque comprese nel comparto; in caso di parità di offerta il lotto sarà aggiudicato al proprietario che avrebbe avuto la maggiore caratura consortile, determinata ai sensi del c. 3 del precedente art. 22, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione per retrocessione delle aree espropriate, che dovrà avvenire esclusivamente col metodo della candela vergine, sarà precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati, l'inosservanza di tali termini - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con delibera consigliare - del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione, che il Sindaco dichiarerà senza indugio, contestualmente bandendo il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario o di sua decadenza dell'aggiudicazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto andrà deserto, si potrà procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al primo comma del precedente art. 23.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal P.P.E..

Articolo 9 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.E.

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 dalle 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 10 - Disposizioni finanziarie finali

Il Piano finanziario di cui all'art. 13 L.U. eretto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune.

Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ovvero essere imputate in partita di giro ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 8 Marzo 1965, n. 670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente oggetto di espropriazione.

Tutte le espropriazioni previste dal presente Regolamento saranno regolate dalla Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e succ. mod.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

Articolo 11 - Piani di recupero

Le zone degradate del territorio comunale sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., ovvero possono esserlo con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978, in vista dell'approvazione del piano di recupero per la disciplina del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Qualora il piano preveda gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 31 della L.S. 457/1978, nonché la demolizione e ricostruzione di edifici, può essere consentito il mantenimento della volumetria edificata preesistente, salve le riduzioni conseguenti alla dotazione delle opere di urbanizzazione primarie necessarie.

Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume sull'area oggetto del piano, può prevedere il mantenimento in tutto o in parte delle distanze dai confini e tra fabbricati preesistenti, purché sia assicurata l'igiene e la salubrità degli edifici e l'ordinato assetto dell'area interessata.

Articolo 12 - Consorzio urbanistico e di comparto

La realizzazione del P.R.G. nelle aree, comprese nell'a.i.u. o nel lotto edificatorio, appartenenti a più proprietari è consentito soltanto se viene costituito il Consorzio di strumento o di comparto, ai sensi degli artt. 18, 61 della L.U.R., salva la possibilità prevista dal terzo comma dell'art. 60 e dell'art. 62 della stessa legge, il quale dovrà sottoscrivere l'istanza di approvazione dello strumento urbanistico attuativo o di concessione edilizia.

Ad istanza del proprietario, o di un comproprietario di almeno un quarto delle quote di proprietà indivise, può essere concessa proroga ai termini stabiliti con delibera motivata del Consiglio Comunale.

Nel caso di espropriazione ai sensi dell'art.62, comma quarto, della L.U.R. 61, il proprietario o i proprietari espropriati, purché rappresentino almeno un quarto del valore degli immobili interessati, possono ottenere la retrocessione dell'intera a.i.u.o. del comparto, prima della cessione al miglior offerente. La domanda di retrocessione deve essere corredata da un dettagliato programma dell'intervento, indicante i termini per la relativa attuazione, ed offrire congrue garanzie della sua realizzazione.

La retrocessione viene disposta in proporzione delle quote di proprietà dei richiedenti, previa approvazione del programma presentato da parte del Consiglio Comunale, che acquisisce all'uopo il parere della Commissione Edilizia Comunale, salva l'adesione - sempre possibile fino all'inizio dei lavori di attuazione - all'istanza degli altri proprietari delle aree comprese nell'a.i.u. La retrocessione comporta l'automatico abbandono della procedura di alienazione al miglior offerente, restando i richiedenti obbligati a rimborsare al Comune le spese dallo stesso sostenute.

Il mancato rispetto dei termini di realizzazione indicati nel programma approvato, comporta l'automatica decadenza della retrocessione disposta, e l'immediato avvio della procedura per l'alienazione al miglior offerente, senza che siano più ammesse domande di retrocessione.

Nell'ambito dei comparti edificatori e delle a.i.u., le aree di proprietà pubblica adibita ad uso pubblico non concorrono a formare le quote dei consorzi urbanistici di cui al presente articolo; la volumetria edificabile eventualmente da esse "prodotta" viene attribuita ai proprietari consorziati in proporzione delle quote di rispettiva competenza.

Articolo 13 - Il P.L. di iniziativa spontanea.

Il P.L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definite, ancorché comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui agli artt. 19 L.U.R. 61/1985 e 13 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. del P.R.G., ed è attuato, previa approvazione del Consiglio comunale e nulla osta regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune, ai sensi dell'art. 63 L.U.R. 61/1985.

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L..

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'art. 870 Cod. Civ.; in tal caso il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nel precedente art. 25.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito; della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario.

Articolo 14 - Il P.L. d' ufficio.

Il Sindaco potrà notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone, alla cui utilizzazione urbanistica il Comune non intende procedere con strumenti di iniziativa pubblica, invito a presentare – previa eventuale costituzione del Consorzio, di cui al precedente articolo - il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna “area di intervento” determinata ai sensi del c. 2 dell'art. 22 del presente Regolamento, il tutto ai sensi dell'art. 61 L.U.R. 61/1985 entro congruo termine, non superiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Se, entro il termine, la domanda di approvazione del P.L. venga presentata da alcuni soltanto dei proprietari notificati, si applica l'art. 60, commi dal terzo e seguenti, della L.U.R. 61/1985; se non se ne verifica il presupposto (rappresentato dalla sottoscrizione dell'istanza da parte dei proprietari di almeno tre quarti delle aree), anche al P.L. d'ufficio si applicano il penultimo ed ultimo comma del precedente articolo.

Anche il P.L. redatto d'ufficio potrà individuare singoli “lotti edificabili”, che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del P.L. equivale a formale “declaratoria di comparto”. Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative

all'intero P.L., con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Il consorzio dei comproprietari di cui agli artt. 870 Cod. Civ., 23 L.U. e 62 L.U.R. è reso obbligatorio all'interno del singolo comparto.

Il P.L. approvato ai sensi dell'art. 61 della L.U.R. dovrà essere notificato ai proprietari delle aree compresevi, con invito a dichiarare se intendono procedere sia congiuntamente che separatamente alla sua realizzazione entro congruo termine.

Tale termine non potrà essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del P.L. o del singolo suo comparto dovranno essere rispettati i termini che l'Amministrazione comunale assegnerà per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

In mancanza di comunicazione della formazione del Consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, o del Consorzio di comparto, nel caso siano previsti più comparti, ed in ogni caso, decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, il sindaco avvierà senza indugio l'espropriazione delle aree comprese nel P.L., o nel singolo comparto in cui sia stato suddiviso; nello stesso modo si procederà ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

In caso di espropriazione si applicheranno le disposizioni contenute nei precedenti articoli, relativi all'attuazione del P.P.E.

Articolo 15 - 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., è 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 è 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.

Articolo 16 - 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 nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

Con la concessione o l'autorizzazione edificatoria, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.C.E., 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.

TITOLO TERZO

LE DISPOSIZIONI EDILIZIE

CAPO I - IL TITOLO LEGITTIMANTE

Articolo 17 - La concessione edificatoria

I provvedimenti adottati dal Sindaco, o dall'Assessore a tale compito delegato, sulle istanze di concessione edilizia, sono notificati al richiedente, entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda, risultante dal protocollo comunale ed entro 60 gg. per gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del punto 1 dell'art. 76 L.R. 61/85.

La concessione viene pubblicata all'Aldo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è 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, tenuta a libera visione del pubblico, il relativo fabbricato ed ad esso corrispondente e l'area indicata come di sua pertinenza completa delle indicazioni catastali.

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, la cui puntuale esecuzione è considerata condizione di efficacia della concessione.

Per le costruzioni fatte oggetto della speciale sanatoria per condono, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, "la concessione di demolizione e ricostruzione potrà sempre venire rilasciata entro i rigorosi limiti di volumetria e superficie coperta dell'edificio preesistente, con possibilità di aumento del 10% della volumetria esistente, quale ne fosse il materiale di cui era costruito", potendo soltanto esserne modificata la sagoma.

Articolo 18 - L'autorizzazione edilizia

Nei casi previsti dalla legge, il titolo legittimante all'effettuazione di trasformazioni edilizie o urbanistiche è 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.

L'istanza di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso, prevista dall'art. 76 c. 1 n. 2, della L.U.R., qualora abbia ad oggetto l'attivazione di attività manifatturiera, deve indicare con precisione anche la destinazione in concreto da attivare, in luogo di quella preesistente, al fine di consentire il controllo che non trattisi di attività compresa nell'elenco delle industrie insalubri, previste dall'art. 226 del TULS del 1934.

Articolo 19 - 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 nell'articolo successivo 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.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore dei lavori o 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 dell'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.

Articolo 20 - 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 intenda eseguire l'intervento;
- b) - l'indicazione delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., nonché delle servitù e dei vincoli di qualsiasi genere, relativi all'area indicata come di pertinenza urbanistica dell'intervento.

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

- 1) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:
 - a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo;
 - b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
 - c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali, punti luce esterni ed alla recinzione; con quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1 :100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione è prospetta;
 - d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini depositi ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
 - e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
 - f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;
 - g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

- h) 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 di collettamento;
- i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere c), d), f), g.), i), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala superiore.
- 2) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni le modificazioni d'uso e i restauri:
- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) del presente articolo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature. E' necessaria documentazione fotografica.
- b) planimetria, in scala 1:500, rappresentante l'andamento planimetrico della recinzione progettata e di quella eventualmente preesistente e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- c) sezione e prospetto - tipo della recinzione in scala 1:20;
- d) sezione quotata, in scala 1: 100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.
- e) l'indicazione dei materiali impiegati.
- 3) Per le demolizioni di edifici: 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 demolire o apposita retinatura.
- 4) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, tombe ed altre costruzioni funerarie, stemmi, insegne, targhe, decorazioni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc..
- 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.
- 5) Per le costruzioni di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

- c) Per le mostre di depositi all'aperto planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- 6) 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, in quanto necessarie.
- 7) Per le varianti da apportare a progetti approvati: il progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste.

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

Articolo 21 - Inizio e termine dei lavori

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

È 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'escavazione delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente, la data di ultimazione è 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 lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o lottizzatoria; come data di ultimazione, quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Qualora, nella domanda di cui all'art. 18, 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 lavori.

Articolo 22 - Validità ed efficacia della concessione e dell'autorizzazione

L'efficacia della concessione e della autorizzazione è subordinata - come condizione sospensiva - al conseguimento delle eventuali autorizzazioni o nulla-osta richiesti nel singolo caso dalla legge; al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28 Gennaio 1977 n. 10, salvo che per le opere esenti ai sensi dell'art. 9 della stessa, nonché all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione, entro il termine rispettivamente assegnato ai sensi dell'art. 78 della LUR 61/1985.

Il titolare di essa, nonché ognuno dei soggetti elencati all'art. 2, potranno richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori, da parte dell'U.T.C., che rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del periodo di efficacia 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 LUR 61/1985, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione o dell'autorizzazione, all'assuntore ed 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 è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, né nuovo parere della C.C.E., qualora non ci siano variazioni al progetto già assentito.

La concessione e l'autorizzazione possono essere annullate dal Sindaco per motivi di legittimità, sentito il parere della C.C.E. e con atto motivato, oltre che in ordine alla sua illegittimità, anche sul pubblico interesse - che deve essere concreto ed attuale - alla sua rimozione.

Articolo 23 - 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. 1.00x1.50, 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 o autorizzazione.

CAPO II - COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)

Articolo 24 - Attribuzioni della C.C.E.

La Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune ed esercita tutte le funzioni assegnate dalla legge e dal presente R.C.E..

Previo esame da parte degli uffici tecnici comunali, che esprimono per iscritto il rispettivo parere, sono sottoposti all'esame della C.C.E. per il parere sulla conformità alle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, nonché sulla loro adeguatezza, sotto i profili funzionale, estetico ed ambientale:

- i progetti di tutte le opere descritte dai precedenti articoli;
- le proposte ed i progetti di variante del P.R.G. e del R.C.E.;
- progetti di strumenti attuativi dello stesso;
- le istanze e le proposte di attuazione "diretta", ad opera degli aventi titolo, degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. 61;
- i progetti di impianti o edifici pubblici di qualsiasi tipo e genere, nonché quelli di ogni loro eventuale modifica.

La C.C.E. esprime altresì il suo parere in materia di 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 LUR 61/1985, nonché su ogni oggetto che il Sindaco ritenga di sottoporre al suo esame.

Articolo 25 - Composizione e funzionamento della C.C.E.

La C.C.E. è composta secondo quanto prescrive l'art. 113 della LUR 61/1985.

Dei membri eletti dal Consiglio Comunale almeno tre devono essere iscritti ad un Albo professionale relativo a materie attinenti all'urbanistica; in ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

"I membri elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili".

Non possono far parte della C.C.E. parenti di primo grado; in caso di loro elezione, resta eletto il più anziano di età tra i due o più, che si trovino nella situazione di ineleggibilità relativa.

Il voto - di natura consultiva - espresso dal Rappresentante territoriale dell'ULSS non equivale al nulla osta di cui all'art. 220 T.U.L.S. e successive modificazioni.

Le sedute e il funzionamento della C.C.E. 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.C.E. 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.C.E. nella sua prima successiva seduta.

La C.C.E. può sentire, qualora ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande di concessione, sia edilizia che lottizzatoria, e di autorizzazione, nonché di realizzazione diretta degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

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

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

CAPO III - ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 26 - 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 così determinati:

- 1) indice di edificabilità territoriale (i.e.t.): è il rapporto fra la quantità edificabile ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva a disposizione del singolo intervento;
- 2) indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.): è il rapporto fra la quantità edificabile di zona e la superficie del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata;
- 3) quantità edificabile o di edificazione (cubatura): viene espressa in mc. di fabbricato, ed è calcolata moltiplicando la superficie coperta (vedi n.4) per l'altezza del fabbricato (vedi n. 5 a). Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura le logge con profondità non superiore a mt. 1,40, i portici, i locali interrati, il ricovero di autoveicoli esterno all'abitazione fino ad 1 mq. per ogni 20 mc. di abitazione, i volumi tecnici, quali torretta di scale e ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, cavedii e controsoffittature contenenti impianti tecnologici, vespai fino a cm 50 sopra il piano campagna, lo spessore di murature e solai che oltrepassa i cm 30 (computabili) per motivi di isolamento termico, ecc.
- 4) indice di copertura: è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi quali, elencati in via puramente indicativa: poggiosi, pensiline e scale aperte su almeno due lati, sporgenze del tetto e simili.
- 5) altezza degli edifici:
 - a) altezza del fabbricato:
 - i) è la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;

- ii) qualora il terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato);
 - iii) qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso;
 - iv) nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo - o vespaio - non praticabile del fabbricato, fino a cm 50 sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio;
- b) altezza delle fronti (altezza massima): è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dall'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori e delle scale, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc), impianti tecnologici in apposita sede (cavedii, controssoffitti), purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici;
- 6) numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansardale, ecc.);
- 7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli oggetti di cui al n. 4), e la linea assunta come confine di proprietà. La distanza minima da mantenere dai confini è di ml. 5,00, per ogni tipo di edificio, salve eccezioni previste da apposite norme;
- 8) distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni di impianto dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli oggetti di cui al n. 4); il distacco minimo da mantenere fra edifici, di qualsiasi tipo essi siano, è di ml. 10,00, per pareti finestrate, e di ml. 3,00 per pareti non finestrate, salvo eccezioni previste da apposite norme;
- 9) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
- 10) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 11) area libera: quella indicata come di pertinenza urbanistica dell'edificio non occupata dal relativo sedime.

Articolo 27 - Costruzioni in aderenza

In tutti i casi, in cui non sia specificatamente vietata, la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti è sempre ammessa.

In particolare:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, previo accordo tra i proprietari confinanti, fino al limite massimo di altezza consentita dalla normativa posta dal PRG per la zona su 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 PRG, 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 1 L. 457/1978, nonché la demolizione, può essere consentito il mantenimento della volumetria edificata preesistente, salve le riduzioni necessarie per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

Il piano di recupero anche di iniziativa privata, che non preveda aumenti di volume sull'area oggetto del piano, può prevedere il mantenimento in tutto o in parte delle distanze.

Articolo 28 - 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 è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Articolo 29 - Occupazioni e manomissioni di suolo e di 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.

La 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 spazio pubblico e 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, ovvero nel caso di inesecuzione di disposizioni speciali impartite per l'utilizzazione dell'area data in concessione.

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 d'inadempienza si procede d'ufficio, spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20 Marzo 1865, n. 2248, all. F.

CAPO IV - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Articolo 30 – Collaudo, licenza d'uso abitabilità e di 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:

- a) il certificato di collaudo statico - ove richiesto dalle vigenti leggi - rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal Direttore Lavori;
- b) un certificato di regolare esecuzione delle opere e degli impianti, rilasciato dal Direttore dei lavori;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti od organi competenti, ai sensi di legge.

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

Il Sindaco, previa ispezione e rapporto dell'Autorità sanitaria competente e del capo dell'U.T.C., i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo. Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

Nel caso che siasi inverte l'autorizzazione tacita ai sensi del terzo comma dell'art. 90 della L.U.R. 61, il Sindaco è sempre tenuto ad impartire le prescrizioni necessarie per assicurare l'igiene e la staticità dell'edificio, in relazione all'uso specifico al quale è destinato.

Articolo 31 - 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 e comunque fatta oggetto di intervento legittimato con concessione edilizia, che sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o agibilità, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve prescrivere e ordinare la cessazione dell'utilizzazione e l'interruzione dell'erogazione dei pubblici servizi.

TITOLO QUARTO

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

CAPO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Articolo 32 - Cortili e lastrici solari

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

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

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

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

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

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

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 33.

Articolo 33 - Chiostrine

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

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

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

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

Articolo 34 - Costruzioni accessorie

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

È ammessa la realizzazione a confine di garages privati di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità. Qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini, purché contenuti entro un rapporto massimo del 50% della superficie abitabile.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 28.1.1977, n. 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

Articolo 35 - Prescrizioni edilizie particolari

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuova unità abitativa devono essere previsti, almeno un posto macchina interno di mq. 16,00 di superficie utile non direttamente comunicante con i locali abitativi, ed un posto auto esterno pertinenziale alla singola unità abitativa di minimo mq. 15,00 escludendo lo spazio di manovra..

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare e di modeste dimensioni ad eventi 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.

Devono comunque rispettare ml. 5,00 dai confini di proprietà e ml. 10,00 dai fabbricati.

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

Le strutture rivolte al risparmio energetico di modeste dimensioni pertinenziali a singole unità residenziali, previa valutazione ambientale e architettonica, possono essere ubicate in fascia di rispetto e con coni visuali, previo parere delle Amministrazioni preposte al rispetto del vincolo e comunque nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal nuovo Codice della Strada.

CAPO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Articolo 36 - 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 dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Articolo 37 - Decoro degli spazi

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

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.

È 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.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo 38 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

- 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 marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20. In casi particolari e documentati possono essere consentite eccezioni ai predetti comuni, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli oggetti. Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è 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. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

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 esterno.

Articolo 39 - 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 di elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei giardini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Articolo 40 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

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 41 - Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) 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 massima di ml. 1,70 misurata 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 e non pericolose per le visuali;
- b) 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;
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, e comunque lo zoccolo non potrà superare l'altezza di cm. 50.

Articolo 42 - 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 di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Articolo 43 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

Devono essere munite di canali di gronda e pluviali, anche a catenelle, la base dei quali, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone, collegati alla rete di fognatura bianca.

Articolo 44 - Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 2,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Articolo 45 - Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale; l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

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

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

Articolo 46 - Portici

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

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 4,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00. I portici destinati ad uso pubblico non costituiscono cubatura.

Articolo 47 - Tipologia edilizia particolare

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

CAPO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Articolo 48 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regionali) per tutte le opere ricadenti:

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

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari. Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

Articolo 49 - Beni ambientali

Spetta alla Regione:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro dei Beni culturali e ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali e ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle regioni;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave;
- d) la posa in opera di cartelli o di altri mezzi di pubblicità;
- e) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- f) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e la irrogazione delle sanzioni amministrative;
- g) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29 Giugno 1939, n. 1497 e dell'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3 Dicembre 1975, n. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29 Giugno 1939 n. 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio nazionale per i beni comunali.

Il Ministro per i beni culturali e ambientali può inibire lavori o disporre la sospensione, quando essi rechino pregiudizio a beni qualificabili come bellezze naturali anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle norme poste dalla legge regionale 4.8.1978, n. 41.

Articolo 50 - Interventi per la protezione della natura

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

Articolo 51 - 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 trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è 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 52 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

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

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

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

Articolo 53 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 30, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO QUINTO

NORME IGENICO - SANITARIE

CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Articolo 54 - Igiene del suolo e del sottosuolo

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

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

È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Articolo 55 – Tipo, materiale e dimensioni delle fondazioni

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

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

Articolo 56 - 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, abitabili a sensi del successivo articolo 69 qualora non esista sottostante cantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

Per i 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 57 – 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.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 58 del presente regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un altro rapporto volume/superficie esterna.

Articolo 58 – Isolamento acustico

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

Articolo 59 – Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. Conformemente alla legge 13.7.1966, n. 615, ai relativi decreti, di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

CAPO II - FOGNATURE

Articolo 60 - Fognature private

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

Articolo 61 - Condotti e bacini a cielo aperto

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

Articolo 62 - Condotti chiusi

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

Articolo 63 - Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10.5.1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

Il Sindaco ha comunque 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 64 - Allacciamenti

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

Articolo 65 - Fognature residenziali

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario o secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10.5.1976 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 è:

- a) per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme dell'ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare e norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Legge 10.05.1976 n. 319 e D.P.R. 24.05.1977) e relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

Articolo 66 - Prescrizioni particolari

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di 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.

CAPO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Articolo 67 - 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 dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00, al netto dello spazio per l'ingresso e l'angolo cottura.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie netta non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e a mq. 38,00 se per due persone.

Negli edifici con tipologia a blocco o schiera può essere prevista una unità abitativa pari o inferiore a mq. 40,00 ogni cinque unità abitative.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa mq. 16,00 di superficie utile, ripostiglio/lavanderia mq. 3,00 e bagno mq. 4,00).

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 5.8.1978 n. 456, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

Articolo 68 - 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 5.8.1978 n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore 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 ambienti non direttamente aereati, alle condizioni previste dagli articoli 18 e 19 della Legge 27 maggio 1975, n. 166;

- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, 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 69 - Locali abitabili

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garages, 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 la larghezza minima di ml. 2.00;
- b) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2,40;

superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ad usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di m. 3,50, salvo che per gli edifici preesistenti per i quali l'altezza minima può essere di m. 3,00.

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

Sono ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo di ml. 2,20 nel caso che, nell'ambito della stessa unità immobiliare (appartamento, negozio, ecc.) il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia un'altezza media uguale o superiore a ml. 2,70).

Articolo 70 - Sottotetti o mansarde

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 69 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m. 2,40 con minimo di m. 1,60.

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

Articolo 71 – Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Articolo 72 - 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 aventi i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a m. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml.2.00;
- d) non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

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, o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato o forzata.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.5.1975 n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

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

Articolo 73 - Scale ed ascensori - ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali, interne ed esterne che servono più di un alloggio, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

La larghezza delle scale interne che collegano più piani abitabili deve essere di ml. 1,00.

Per tutte le scale devono essere evitati i piè d'oca e/o gradini a 45°.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'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.

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 58.

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 posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, devono avere una altezza minima di ml. 1,00, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27.5.1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

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

Articolo 74 - Corridoi e disimpegni

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Articolo 75 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 56.

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

CAPO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Articolo 76 - Edifici e locali di uso collettivo

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

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

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

Articolo 77 - Barriere architettoniche

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

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 73, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Articolo 78 - 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 79 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 69 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione, non devono avere accesso diretto con l'abitazione.

Articolo 80 - Impianti a servizio dell'agricoltura

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Il pavimento può essere protetto da grigliate 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.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole e non meno di 250 m. dai centri abitati esistenti e previsti e ml. 10 dall'abitazione del conduttore del fondo.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, si osservano le distanze stabilite dall'art. 6 L.R. n. 24/1985.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml. 8,00 dalle stalle.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinato agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 65.

TITOLO SESTO

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 81 - Stabilità delle costruzioni

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

Articolo 82 - Manutenzioni e restauri

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

Articolo 83 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

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

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

CAPO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Articolo 84 - 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 dei Vigili del Fuoco, che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Articolo 85 - Impiego di strutture lignee

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

Articolo 86 - Prevenzione dai pericoli d'incendio

1) Preventivo nulla osta dei vigili del fuoco.

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della licenza di costruzione e di installazione rispettivamente:

- a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
- b) edifici industriali ed artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.; (o con più di nove automezzi);
- g) impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h. alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- i) Riscaldamento di ambienti.
- ii) Produzione acqua calda per edifici civili.
- iii) Cucine e lavaggio stoviglie.
- iv) Sterilizzazioni e disinfezioni mediche.
- v) Lavaggio biancheria e simili.
- vi) Distruzione rifiuti (Inceneritori).

- vii) Forni di pane e forni di altri laboratori artigianali.
 - h) Impianti ascensori (Cat. A e B) e montacarichi (Cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
 - i) impianti ascensori (Cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m.
- 2) Collaudi dei Vigili del Fuoco.
Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo I è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 3) Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco.
Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate con le tabelle annesse al D.M. 16.02.1982. Gli enti ed i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nel D.P.R. n. 577 del 29.07.1982 art. 15.
- 4) Particolari Norme di Legge e di buona tecnica:
- a) Edifici ad uso civile (compresi nei punti a,d,e)
 - i) Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120°. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'interno n. 91 del 14.9.1961.
 - ii) Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.
I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.
 - iii) Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco 120°. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.
Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori. In relazione all'altezza ed alla destinazione dell' edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- (1) scala a prova di fumo;
- (2) scala a prova di fumo interna;
- (3) scala protetta;

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- (4) edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m.;
- (5) edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore ai 24 m.

È fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

b) Edifici Industriali, artigianali e commerciali (compresi nei punti b e c).

- i) Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120°.
- ii) Compartimentazione: In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri tagliafuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili la superficie massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.
Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.
- iii) Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.
- iv) Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m.

c) Alberghi e pensioni:

devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del ministero dell'interno n. 27030/4122 del 21.10.1974.

d) Autorimesse:

devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31.7.1934 con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'interno D.G.S.A. n. 119 del 14.4.1967.

e) Impianti termici:

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

- i) impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'interno n. 73 del 29.7.1971
- ii) impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'interno n. 68 del 25.2.1969
- iii) impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'interno n. 412/4183 del 6.2.1975.

f) Rete idrica antincendio:

Tutti gli edifici di cui ai punti a, b, c, d, e, f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete in tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetto contro il gelo e concepito in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI Ø 45 – 70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le canne da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di potenza e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

g) Impianti elettrici:

la Legge 1.3.1968 n. 186 "disposizioni concernenti ... (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di impianti correnti elettrici le Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (Norme CEI).

h) Impianti per l'impiego del gas combustibile.

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

Articolo 87 - 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 montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm/200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di 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 fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

Articolo 88 - 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 89 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 86, è richiesto il collaudo del comando Provinciale Vigili del Fuoco.

CAPO III - RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Articolo 90 - Sfera di applicazione

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici attività commerciali, in relazione alla legge 30.4.1976 n. 373, al D.P.R. 28.6.1977 n. 1052, al D.M. 10.3.77. Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

Articolo 91 - Potenzialità termica installata

I generatori di calore installati negli edifici dovranno avere una potenzialità termica di targa, riferita a ogni mc. di volume abitabile e ad ogni grado di scarto tra temperatura interna ed esterna minore o eguale ai valori G_o indicati nella seguente tabella:

tipo di edificio	volume abitabile	G_o (Kcal/Hm ³ °C)
		ZONA A
indipendente	inferiore a 250 m ³	0,8
indipendente	fra 250 a 600 m ³ (estremi inclusi)	0,7
indipendente	oltre 600 m ³	0,6
non indipendente	qualunque	0,6

Articolo 92 - Progetto dell'impianto

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- a) indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- b) calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5° per quelli ubicati nella zona A e tenendo conto della esposizione al vento delle pareti;
- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 90, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

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

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

Articolo 93 - Apertura vetrate

La superficie delle vetrate, dovrà ottemperare alle esigenze di illuminazione ed isolamento termico in ossequio alla Legge 30.04.1976 n. 373 e successive modificazioni ed integrazioni.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico di cui al secondo comma dell'art. 92 senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a Nord.

Articolo 94 - Composizione degli edifici

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

Articolo 95 - Inerzia termica delle pareti

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 Kg/mq.

Articolo 96 - Regolazione automatica della temperatura

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione.

Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

CAPO IV - NORME TECNOLOGICHE

Articolo 97 - Norme generali

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

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

I detti requisiti sono:

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

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

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

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

Articolo 98 - Terminologia

I termini più ricorrenti, i simboli, le unità di misura e le definizioni ad essi attinenti sono riassunti nella seguente tabella.

Omissis

Articolo 99 - Requisiti termici e igrotermici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 0,25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriali;
- da 0,25 m/sec. a 0,50 m/sec., se i locali sono destinati ad attività industriali a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone; negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Articolo 100 - Requisiti illuminotecnici

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

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

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura di superficie inferiore a 4,00 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".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori a 1/10 del piano di calpestio dei locali medesimi.

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

Articolo 101 - Requisiti acustici

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

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

I livelli sonori non devono eccedere, nei locali di emissione occupati da persone, 90 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:

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

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

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

Articolo 102 - 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 compatibile con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

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

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

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanenti devono essere ottenuti, mediante apposite aperture (dei serramenti, di parti di queste o altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali. Gli edifici e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinanti in essi prodotti.

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

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

I volumi minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica saranno:

1) servizi igienici:

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

2) cabine di cottura:

- | | |
|---------------------------|----|
| a) espulsione continua | 8 |
| b) espulsione discontinua | 14 |

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

- | | |
|--|---------------------|
| 1) <u>locali di soggiorno</u> | 32 m ³ |
| 2) <u>locali di servizio:</u> | |
| a) cabina di cottura con tinello | 32 m ³ |
| b) cucina | 24 m ³ |
| c) bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima | 4,00 m ² |
| d) bagni con più di due apparecchi e doccia, superficie minima | 3,50 m ² |
| e) gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia superficie minima | 2,50 m ² |

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

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

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

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi deve essere inferiore a 0,75 m³/m³ h.

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

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c),d),e); dell'art. 101, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 di m²/m³, nei locali di soggiorno, non meno di 1/20 di m²/m³, nei locali di servizio.

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

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, nè potere emettere odori ed esalazioni.

Articolo 103 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

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

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

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

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 97.

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

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi, ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a:

- destinazione dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;
- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di 4 piani di calpestio;
- protezione dei rischi connessi con la esistenza e l'impianto elettrico;
- protezione degli incendi;
- protezione dei fulmini.

Le acque usate ed i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani ove esistano attraverso eventuali impianti di depurazione se richiesti.

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani, ove esistano.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno 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 è destinato.

Articolo 104 - Requisiti relativi alla fruibilità

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'art. 103 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumi, vibrazioni.

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

Articolo 105 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche, prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e 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, fumo e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b),c),d),e),f), dell'Art. 100, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone. I parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m. 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b),e),f), dell'Art. 100, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini, e in generale degli spazi comuni ed esterni degli edifici deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte. I locali destinati alle attività delle persone devono essere progettati e realizzati in modo che ciascuna persona possa fruire di uno spazio netto non inferiore a quello delimitato da un cilindro verticale di raggio pari a 0,80m. alto 2,50m. Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

Se la pendenza supera i 25°, le coperture devono anche essere dotate di una barriera di contenimento continua e adeguatamente dimensionata.

Articolo 106 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza.

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

La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 M³/h m., allorché la sovrappressione è di 10 mm. di H₂O.

Quella dei giunti apribili e fissi degli altri componenti delle pareti perimetrali e degli eventuali dispositivi di manovra non deve eccedere, nelle stesse condizioni, il valore di 0,1 m³/hm.

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 107 - Requisiti relativi alla durabilità.

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

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

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

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

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

Articolo 108 - Requisiti ecologici.

Gli edifici e 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 m. 0,8 Kcal/m³h°C.

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

CAPO V - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 109 - Opere provvisionali

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

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al 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 acque.

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 zebratura o 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 la illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisionali (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 provvisionali 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 110 - Scavi e demolizioni.

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

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

Articolo 111 - Movimento ed accumulo dei materiali

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico 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.

TITOLO SETTIMO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 112 - Entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.

Il P.R.G. entra in vigore al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della Delibera di Approvazione, ai sensi dell'art. 51 della L.U.R. 61/1985.

Il R.C.E. entra in vigore al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della Delibera di Approvazione, ai sensi dell'art. 61 del T.U. 3. Marzo 1934 n. 383.

Articolo 113 - Titoli legittimanti rilasciati prima dell'entrata in vigore del P R.G. e del R.C.E.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie conservano l'efficacia prevista dall'art. 78 ultimo comma della L.U.R. 61/1985.

Le concessioni di lottizzazione e le convenzioni attuative di strumenti di iniziativa pubblica conservano l'efficacia prevista dalla rispettiva convenzione qualora i lavori siano iniziati.

Articolo 114 - Poteri di deroga

Sono ammesse le deroghe al P.R.G. e al R.C.E. nei limiti stabiliti dall'art. 80 della L.U.R. 61/1985.

Articolo 115 - Sanzioni

Per le violazioni alle disposizioni del P.R.G. e del presente R.C.E., che non siano già sanzionate dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 105 e segg. del T.U. 3 marzo 1834, n. 383.

In nessun caso è ammessa l'oblazione in via breve, prevista dall'art. 108 del medesimo T.U. 383/1934.

Articolo 116 - Abrogazione di norme

L'entrata in vigore del P.R.G e del presente R C.E. comporta l'abrogazione tacita, ai sensi dell'art. 15 delle disposizioni sulla legge in generale, di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili.