



COMUNE DI TAVARNELLE VAL DI PESA Provincia di Firenze



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- Adeguamento alla Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2000
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.20 del 19.03.2003
- Adeguamento alla Legge Regionale 5 agosto 2003 n. 43 e al D.M. 2 aprile 1968 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.49 del 30.09.2003
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.70 del 29.11.2003
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 26.04.2004
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.50 del 29.06.2006
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.69 del 09.12.2008
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.51 del 22.07.2009
- Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 09.04.2010

aggiornamento: Aprile 2010

TITOLO PRIMO	9
CAPITOLO PRIMO	9
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO.....	9
ART.2 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E EDILIZIE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	9
ART.3 - OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	9
ART. 4 – CARATTERISTICHE DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE.....	11
ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA	11
ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A RICHIESTA IMMEDIATA DI CONCESSIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’	11
ART. 7 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’	12
ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA - DEFINIZIONE.....	12
ART. 9 – PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI	12
CAPITOLO SECONDO	13
ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTIVI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O A LOTTIZZAZIONE	13
ART. 11 – SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE.....	13
ART. 12 - REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	13
ART. 13 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE.....	14
ART. 14 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI.....	14
ART. 15 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITÀ'.....	15
ART. 16 - MODALITÀ' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPENSAZIONE	15
ART. 17 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE	15
ART. 18 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	15
ART. 19 - VALIDITÀ' DELLA CONCESSIONE PER LE LOTTIZZAZIONI.....	16
ART. 20 - PENALITÀ' PER INADEMPIENZE. SVINCOLI DELLA CAUZIONE	16
ART. 21 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO	16

ART. 22 - INTERVENTI SOGGETTI AL PIANO DI RECUPERO.....	17
CAPITOLO TERZO.....	18
ART. 23 - LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA	18
ART. 24 - AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O ALLA PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	18
ART. 25 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	18
ART. 26 – RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA	19
CAPITOLO QUARTO	20
ART. 27 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	20
ART. 28 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	20
ART. 29 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	21
ART. 30 – PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO DELL’ATTIVITA’	21
CAPITOLO QUINTO.....	22
ART. 31 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	22
ART. 32 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	22
ART. 33 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	22
ART. 34 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA / COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	23
ART. 35 - ASTENSIONE E RICUSAZIONE DEI MEMBRI.....	23
ART. 36 - COMPENSI AI COMPONENTI LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E LA COMMISSIONE PER ILPAESAGGIO.....	23
ART.37 – COMMISSIONE URBANISTICA.....	24
ART. 38 - PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO SULLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA	24
CAPITOLO SESTO	24
ART. 39 - FORMALITÀ CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	24
ART. 40 – FORMALITÀ CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE	25
ART. 41 – FORMALITA' CUI E' SUBORDINATA LA PRESENTAZIONE E L’INIZIO LAVORI RELATIVI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	25

ART. 42 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	25
ART. 43 – CONTRIBUTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE, ONERI VERDI E COSTO DI COSTRUZIONE DERIVANTI DA CONCESSIONI EDILIZIE E ATTESTAZIONI DI CONFORMITA'	26
ART. 44 – CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	26
ART. 45 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	26
ART. 46 – DECADENZA PER CONTRASTO CON NUOVE PRESCRIZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE...	26
ART. 47 – CARATTERE, DECADENZA E CONTRASTO DELLE ATTESTAZIONI DI CONFORMITA’	26
CAPITOLO SETTIMO	27
ART. 48 - TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI – DECADENZA PER INUTILE DECORSO DEL TERMINE STESSO.....	27
ART. 49 - TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI. DECADENZA PER SUO INUTILE DECORSO	27
ART. 50 – SOSPENSIONE DEI LAVORI	28
ART. 51 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE ...	28
ART. 52 – COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE	28
ART. 53 - INIZIO DEI LAVORI	29
ART. 54 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ	29
ART. 55 – PROCEDIMENTI PER CERTIFICATO DI CONFORMITA’, CERTIFICATO DI ABITABILITA’ O AGIBILITA’ – INIZIO DI ESERCIZIO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVE	29
CAPITOLO OTTAVO.....	30
ART. 56 - SOGGETTI RESPONSABILI DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO	30
ART. 57 – CANTIERI EDILI	30
ART. 58 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO.....	31
ART. 59– VISITE DI CONTROLLO. TERMINI E MODALITÀ	32
TITOLO SECONDO.....	32
CAPITOLO PRIMO	32
ART. 60 – DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI CIGLI STRADALI.....	32
ART. 61 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI CIGLI STRADALI.....	33
ART. 62 - DISTANZA TRA COSTRUZIONI.....	33
TITOLO TERZO.....	36

CAPITOLO PRIMO	36
ART. 63– STABILITA' E SALUBRITÀ DEL TERRENO	36
ART. 64 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ	36
ART. 65 – ISOLAMENTO TERMICO.....	37
ART. 66 – ISOLAMENTO FONICO.....	37
ART. 67 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	38
ART. 68 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	38
ART. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO.....	40
Art. 70 – SERVIZI IGIENICI.....	40
ART. 71 – IMPIANTO ELETTRICO	40
ART. 72 – IMPIANTI TERMICI.....	41
ART. 73 – IMPIANTI SPECIALI.....	41
ART. 74 - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI	41
ART. 75 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	41
ART. 76 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	42
CAPITOLO TERZO.....	43
ART. 77 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	43
ART. 78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	43
ART. 79 – CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	45
ART. 80 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.....	46
ART. 81 - PIANI SEMINTERRATI	46
ART. 82 - PIANI INTERRATI	46
ART. 83 – SOTTOTETTI	46
ART. 84 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	47
CAPITOLO QUARTO	48
ART. 85 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	48
ART. 86 - PERCORSI PEDONALI.....	48
ART. 87 - PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA	49

ART. 88 - ACCESSI	50
ART. 89 – PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE.....	50
ART. 90 - SCALE	50
ART. 91 - RAMPE	51
ART. 92 - ASCENSORI.....	51
ART. 93 – CORRIDOI E PASSAGGI	52
ART. 94 - PORTE	52
ART. 95 - PAVIMENTI.....	53
ART. 96 - LOCALI IGIENICI	53
ART. 97 - APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE	54
ART. 98- IMPIANTI TELEFONICI.....	54
ART. 99 - SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI.....	55
CAPITOLO QUINTO.....	56
Art. 100 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	56
Art. 101 - ZOCCOLATURE	56
Art. 102 - ELEMENTI AGGETTANTI	56
Art. 103 - INTERCAPEDINI	57
Art. 104 - INTONACI E PAVIMENTI.....	57
Art. 105 - COPERTURE	57
Art. 106 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	57
Art. 107 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI	58
ART. 108 – MARCIAPIEDI E PORTICATI	58
Art. 109 - RECINZIONI.....	58
ART. 110 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA	59
ART. 111 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO	59
CAPITOLO SESTO	60
ART. 112 - ASPETTO E MANUTENZIONE	60
ART. 113 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI.....	60

ART. 114 - ANTENNE RADIO-TELEVISIVE.....	60
ART. 115 - DECORO E ARREDO URBANO.....	61
ART. 116 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE.....	61
ART. 117 - TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO.....	62
Art. 118 - TABELLE E NUMERI CIVICI.....	62
Art. 119 - RINVENIMENTO DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.....	63
Art. 120 - ZONE VERDI E PARCHI.....	63
Art. 121 - PARCHEGGI.....	63
TITOLO QUARTO	64
CAPITOLO PRIMO	64
ART. 122 – APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE.....	64
TITOLO QUINTO.....	65
CAPITOLO PRIMO	65
ART. 123 – VIGILANZA SULL’ATTIVITA’ URBANISTICO-EDILIZIA	65
ART. 124 – OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI.....	65
ART. 125 – RESPONSABILITA’ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.....	65
ART. 126 – OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA’ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI	66
ART. 127 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI.....	67
ART. 128 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’	67
ART. 129 - OPERE ESEGUITE SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’	68
ART. 130 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL’AUTORIZZAZIONE.....	68
ART. 131 – OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA’ DALLA CONCESSIONE.....	68
ART. 132 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’	69
ART. 133 – OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA’ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI.....	69
ART. 134 – VARIANTI IN CORSO D’OPERA	69

ART. 135 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONI DELLA DISCIPLINA SULLE COSTRUZIONI IN ZONE SOGGETTE A RISCHIO SISMICO	70
ART. 136 - CONTRAVVENZIONI.....	70
ART. 137 – SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO	70
ART. 138 - SANZIONI PENALI.....	70
ART. 139 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI	70
ART. 140 - DIVIETO DI ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI	71
CAPITOLO SECONDO	72
Art. 141 – MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.....	72
Art. 142 – ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	72
ART. 143 – OPERE GIA’ CONCESSE O AUTORIZZATE.....	72
Art.144 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE.....	72
Art. 145 – NORME ABROGATE.....	72
Art. 146 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	73
ALLEGATO A – DEFINIZIONI	74
1- COSTRUZIONE	74
2- FRONTE	74
3- RICOSTRUZIONE	74
4- AMPLIAMENTO	74
5- SOPRAELEVAZIONE	74
6- DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI (CIRCOLARE MIN. LL.PP. 1501 DEL 14.4.196 E 6679 DEL 01.12.1969)	74
ALLEGATO B.....	78
CRITERI DI SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO PRIMO

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, del quale fanno parte integrante le previsioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, disciplina, subordinatamente alle Leggi Statali e Regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

ART.2 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E EDILIZIE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:
 - a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 4;
 - a-bis) L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
 - e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
 - f-bis) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
2. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 (legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART.3 - OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:
 - a) gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai

programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;

b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) [le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;

d) [le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;

e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, previsti dalla legge regionale;

f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;

g-bis) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a concessione.

2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale;

b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurano come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola), modificata con legge regionale 4 aprile 1997, n. 25;

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3. La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a), deve risultare da una esplicita attestazione del Consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia.

4. [Le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, salvo quanto previsto al comma 5].

5. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, ed in particolare nei seguenti casi qualora:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352);
- b) [per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali)];
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 490/1999 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183 (norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) [gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, [n. 1444] e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso];
- f) il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

ART. 4 – CARATTERISTICHE DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE

1. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi;
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991 n. 394, o siti nelle zone classificate A ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA

Sono soggette ad autorizzazione temporanea le seguenti opere:

- a - chioschi, baracche, box in lamiera, a carattere stagionale o funzionalmente provvisorio;
- b - recinzioni o ponteggi di tipo precario, qualora la loro durata si preveda prolungata nel tempo.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A RICHIESTA IMMEDIATA DI CONCESSIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il rilascio immediato della concessione o attestazione di conformità non è necessario nel caso di:

- a – opere di assoluta indifferibilità ed urgenza eseguite da privati o fatte eseguire d'ufficio;

In tal caso il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al Sindaco entro 3 (tre) giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dalla stessa data, la richiesta di attestazione di conformità o concessione edilizia secondo quanto previsto nel successivo titolo del presente regolamento.

ART. 7 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Interventi di manutenzione ordinaria, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 3, 2° comma, lettera a).

Per tali interventi, è dovuta una segnalazione scritta al Sindaco sulla ubicazione ed entità di detti lavori, onde evitare contestazioni da parte degli organi di vigilanza ed avere la certezza sui limiti degli interventi stessi.

ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA - DEFINIZIONE

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" (Art. 31 lett. a Legge 5 Agosto 1978 n. 457).

Tali interventi comprendono:

- rifacimento parziale di intonaci, tinteggiatura e verniciatura interni;
- ripassatura e parziale sostituzione del manto di copertura;
- sostituzione o riparazione parziale di infissi interni ed esterni purché per questi ultimi effettuate con materiali e caratteristiche identiche alle originali;
- rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti interni;
- la normale riparazione o il parziale e limitato rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- rifacimento parziale di pavimentazioni esterne;
- le puliture e le limitate riparazioni alle sistemazioni esterne;
- sostituzione o riparazione degli scarichi delle acque pluviali, purché effettuate con materiali e caratteristiche identiche alle originali.

ART. 9 – PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa vigente, ad Architetti, Ingegneri e Geometri, iscritti nei rispettivi Albi professionali e, per quanto necessario, a Dottori agronomi e Periti.

CAPITOLO SECONDO

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO E PIANI DI RECUPERO

ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTIVI A PIANO PARTICOLAREGGIATO O A LOTTIZZAZIONE

Il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ci sia richiesto dalla normativa dello strumento urbanistico vigente, nonché dall'adempimento di quanto disposto dall'art. 3 e seguenti della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico vigente, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione, nonché quelle contenute nel presente regolamento.

ART. 11 – SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

ART. 12 - REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 13 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti documenti:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti documenti:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi tra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 e 1:1000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

ART. 14 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio o di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici di intervento.

ART. 15 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITÀ'

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento e il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale. Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente, il nulla-osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia la concessione per la lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 16 - MODALITÀ' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPENSAZIONE

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 17 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE

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

ART. 18 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dal presente regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

ART. 19 - VALIDITÀ' DELLA CONCESSIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

La concessione per le lottizzazioni ha la validità massima di 3 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

ART. 20 - PENALITÀ' PER INADEMPIENZE. SVINCOLI DELLA CAUZIONE

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di validità della concessione per lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

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

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

ART. 21 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Per le zone di tipo "C" e "D" di progetto i limiti della lottizzazione sono quelli indicati nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Nel caso previsto al comma precedente, di inidoneità della proposta, circa la dimensione dell'intervento, l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente o del presente regolamento.

ART. 22 - INTERVENTI SOGGETTI AL PIANO DI RECUPERO

I piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, tenuto conto delle caratteristiche del tessuto sociale, delle tipologie edilizie ed urbanistiche, degli obiettivi e delle funzioni previste dallo strumento urbanistico comunale, disciplinano l'organizzazione fisica e sociale, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e le convenzioni tipo per il recupero dei singoli immobili, complessi edilizi, isolati o aree situate all'interno delle zone di recupero individuando anche i soggetti tenuti a dare corso agli interventi.

CAPITOLO TERZO

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 23 - LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia o autorizzazione edilizia, o a presentare la denuncia di inizio attività, il proprietario dell'area o dell'immobile o chi abbia titolo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia e la D.I.A. può essere richiesta o presentata solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

ART. 24 - AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O ALLA PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Ai fini del primo comma del precedente art. 23 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia, autorizzazione edilizia o alla presentazione di denuncia di inizio attività:

- a - superficiario al di sopra del suolo;
- b – superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alla realizzazione di opere sotterranee;
- c - enfiteuta, limitatamente alle opere connesse al contratto di enfiteusi;
- d - usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro così come definiti dal presente regolamento (vedi art. 2, 2° comma, lettere b) e c);
- e – titolare del diritto d'uso (art. 1021 C.C.) o del diritto di abitazione (art. 1022 C.C.), per gli interventi indicati alla lettera -d-;
- f - locatario, limitatamente alla manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla manutenzione straordinaria ovvero ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- h - titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione edilizia o presentazione di D.I.A., direttamente connesse a tale godimento;
- i – rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

ART. 25 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

La richiesta di autorizzazione edilizia o la denuncia di inizio attività redatte rispettivamente su appositi moduli predisposti dal Comune, in cui siano indicate e descritte le caratteristiche dell'intervento, deve essere presentata all'Ufficio Protocollo o U.R.P.

La documentazione da allegare alla richiesta o alla denuncia è indicata nell'allegato "C" al presente R.E.C.

ART. 26 – RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere compilata su apposito modulo fornito dal Comune e presentato all'Ufficio Protocollo o U.R.P.

Essa pertanto deve contenere:

le generalità del proprietario o di chi abbia titolo per avanzarla, dell'area da edificare (o del fabbricato), le generalità ed il domicilio del progettista e deve essere firmata da entrambi;

Il progettista deve apporre accanto alla propria firma anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale;

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la richiesta di concessione deve essere avanzata da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene;

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la richiesta di concessione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante.

La documentazione da allegare alla richiesta di Concessione Edilizia è indicata nell'allegato "C" al presente R.E.C.

CAPITOLO QUARTO

DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI

ART. 27 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Ai fini della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità, il presente regolamento edilizio comunale elenca per ogni tipo di opera e di intervento, vedi allegato "C" Elenchi della documentazione necessaria a corredo di istanza di Concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività per interventi ex art. 3 e 4 della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52, la documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro nei cantieri previsti dalla legislazione vigente;
La documentazione elencata nelle schede da C01 a C06 e da A01 ad A12, contenute nell'allegato "C" anzidetto, potrà essere oggetto di modifiche da apportare con determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, nel caso in cui queste assumono valore di precisazioni, integrazioni esplicative o semplici adeguamenti normativi, senza mutare la natura della documentazione richiesta sulla base dell'elenco allegato "C" al presente regolamento. Le note contenute da ogni scheda dell'allegato "C", costituiscono unicamente testo esemplificativo e potranno essere modificate con disposizione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio;
2. Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del Comune stesso;
3. La completezza formale della domanda di concessione o di autorizzazione ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, o gli elaborati non siano sufficientemente chiari, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità;
4. L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto, è a carico del Comune nei termini temporali del procedimento anche mediante la convocazione di apposita conferenza dei servizi;
5. Sono fatte salve le procedure indicate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate;

ART. 28 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

1. La concessione edilizia è data al proprietario o a chi ne abbia titolo, come indicato agli articoli 23 e 24;
2. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento;
3. L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma dell'articolo 27 si svolge secondo l'ordine di presentazione, atte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dai regolamenti edilizi;
4. Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa ai sensi dell'art.27, comma 3, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo;
5. Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al comma 4, si prescinde da essi;
6. Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4;
7. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta;

8. Decorso inutilmente anche il termine di cui il comma 7, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia;
9. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune;
10. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e art. 39 Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52, sussiste esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 11, della citata L.R. 52/99;
11. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'USL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al d.lgs 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso decreto legislativo;

ART. 29 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. L'autorizzazione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo, come indicato agli articoli 23 e 24;
2. All'autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia di cui all'articolo 28

ART. 30 – PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali come indicati all'art. 25 e nell'allegato al presente R.E.C. che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 27, comma 3, il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione, della documentazione integrativa;
2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del d.lgs. 494/1996, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'USL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del d.lgs. 494/1996. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori;
3. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia. Per le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 39 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, sussiste esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 11 della citata L.R. 52/99;
4. La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni;
5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 2, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Comune, qualora entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza;
6. L'esecuzione delle opere subordinate a denuncia di inizio dell'attività è sottoposta, ove non disposto diversamente dal presente regolamento e dalla legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia;

CAPITOLO QUINTO

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 31 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune per tutti i casi in cui si ravvisi la necessità di un parere sui procedimenti inerenti la trasformazione ambientale, urbanistica od edilizia del territorio. In particolare la Commissione Edilizia dovrà esprimersi in merito agli aspetti qualitativi, formali e di inserimento nell'ambiente degli interventi proposti.

La Commissione Edilizia esprime parere obbligatorio sui seguenti procedimenti:

- a) Tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Concessione Edilizia, come definite al comma 1 dell'art. 3 della L.R. 52/99 e dell'art. 2 del presente regolamento;
- b) Al di fuori dei casi di cui sopra, la Commissione può comunque essere chiamata ad esprimere pareri, anche di natura consultiva o preventiva, su richiesta del Sindaco, del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, del Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata o del richiedente l'intervento edilizio.

ART. 32 – COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia Comunale è così composta:

1. Membri di diritto:
 - Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, o, in caso di assenza o impedimento, un suo delegato - Presidente;
 - Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata, o, in caso di assenza o impedimento, un suo delegato – Relatore – Segretario della Commissione – senza diritto di voto;
2. Membri elettivi, esperti in materia urbanistica, edilizia e ambientale nominati dalla Giunta Comunale:
 - un architetto
 - un ingegnere
 - un geologo
 - un agronomo
 - un geometra o perito edile

I membri di cui sopra rimangono in carica per la durata della legislatura.

La Giunta Comunale non può nominare uno stesso membro per più di due mandati consecutivi.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, lo stesso dovrà essere sostituito, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni, adottando la procedura per la nomina a seconda del caso prevista dai punti 2 del presente articolo. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi non possono dipendere dall'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro. Agli stessi verrà attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello stabilito per i consiglieri comunali.

ART. 33 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio è l'organo preposto allo svolgimento delle funzioni di cui all'art 146 del D.Lgs. 42/2004 e di cui all'art 88 della LR 1/2005.

La Commissione per il Paesaggio, secondo quanto stabilito all'art 148 del D.Lgs. 42/2004, è composta da n. 3 membri in possesso dei seguenti requisiti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi, forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesistica ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche;
- c) dipendenti dello stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore ai tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

I membri di cui sopra, nominati dalla Giunta Comunale, rimangono in carica per la durata della legislatura e non possono essere nominati per più di due mandati consecutivi.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, lo stesso dovrà essere sostituito, entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni, adottando la procedura di cui al comma 3. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi non possono dipendere dall'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto di impiego o di lavoro. Agli stessi verrà attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello stabilito per i consiglieri comunali.

ART. 34 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA / COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Edilizia/Commissione per il Paesaggio si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qual volta il Responsabile dell'U.O. Edilizia Privata, sentito il Responsabile del Servizio, lo ritenga opportuno in funzione delle istanze da evadere.

ART. 35 - ASTENSIONE E RICUSAZIONE DEI MEMBRI

I membri delle Commissioni devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una istanza riguardante sia aree proprie sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti fino al 4° grado, sia anche di affini fino al 2° grado.

Debbono altresì astenersi quando siano comunque interessati all'esecuzione delle opere per le quali è avanzata l'istanza.

Il Presidente della Commissione Comunale Edilizia, quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi in cui il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la Commissione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per cui ricorrono i presupposti della astensione, sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal presidente della Commissione.

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del secondo comma dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Delle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

ART. 36 - COMPENSI AI COMPONENTI LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E LA COMMISSIONE PER ILPAESAGGIO

Ad ogni commissario è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

ART.37 – COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica esprime il proprio parere in merito a tutti gli strumenti urbanistici di competenza del Consiglio Comunale ed è costituita da:

1. Membri di diritto:

- Segretario Comunale;
- Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e Attività Economico Produttive che assume la presidenza, o, in caso di sua assenza o impedimento, un suo delegato;

2. Membri di nomina della Giunta Comunale:

- n. 1 Geologo;
- n. 1 Esperto in storia dell'evoluzione del territorio;
- n. 2 Architetti.

ART. 38 - PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO SULLE RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il parere dell'Ufficiale Sanitario o dell'organo A.S.L. competente, nelle Concessioni Edilizie ove necessari, dovrà pervenire al Comune entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza (data inizio procedimento). Decorso inutilmente detto termine, si intende acquisito il parere per formatosi silenzio-assenso.

CAPITOLO SESTO

RILASCIO, DEPOSITO, CONDIZIONI E VALIDITÀ' DELLE CONCESSIONI , DELLE AUTORIZZAZIONI E ATTESTAZIONI DI CONFORMITA'

ART. 39 - FORMALITÀ CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- a) presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria Comunale o tramite c/c postale, del contributo per gli oneri di urbanizzazione o oneri verdi, salvo l'ipotesi dell'esonero previsto dalle norme vigenti nonché della parte del costo di costruzione da versarsi secondo quanto stabilito da specifica delibera di Consiglio Comunale;
- b) presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria Comunale o tramite c/c postale dei diritti comunali, salvo l'ipotesi dell'esonero previsto dalle norme vigenti;

Inoltre, prima del rilascio della concessione dovranno essere presentate, ove prescritti, i seguenti nulla osta ed autorizzazioni:

- autorizzazione ad aprire accessi per aree prospicienti strade statali o provinciali;
 - nulla osta degli organi competenti in materia di salvaguardia dei beni ambientali ed architettonici;
 - nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - eventuali nulla osta di Enti Pubblici aventi particolari competenze su determinate parti del territorio.
- Dette formalità vanno assolte presso l'Ufficio U.O. Edilizia Privata del Servizio Assetto del Territorio.

La concessione viene rilasciata al richiedente corredata da una copia in bollo dei disegni debitamente vistati.

Nell'utilizzazione della concessione devono essere rispettate le leggi ed i regolamenti in materia, nonché i diritti dei terzi.

Del rilascio della concessione è fatta immediatamente comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Dalla data di ricezione decorrono i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e quella per la corresponsione dei contributi onerosi.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione, dei relativi atti di progetto, e può ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e di regolamento o con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Copia della concessione può essere rilasciata a chiunque ne faccia richiesta, dietro pagamento delle rispettive spese e diritti.

ART. 40 – FORMALITÀ CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE

Il rilascio della autorizzazione è subordinato alle formalità previste per la concessione edilizia di cui al precedente articolo, eccettuato il punto a).

ART. 41 – FORMALITÀ CUI E' SUBORDINATA LA PRESENTAZIONE E L'INIZIO LAVORI RELATIVI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La presentazione è subordinata alla presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria Comunale o tramite c/c postale dei diritti comunali, salvo l'ipotesi dell'esonero previsto dalle norme vigenti.

L'inizio lavori è subordinato alla presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria Comunale o tramite c/c postale, del contributo per gli oneri di urbanizzazione o oneri verdi, salvo l'ipotesi dell'esonero previsto dalle norme vigenti nonché della parte del costo di costruzione da versarsi secondo quanto stabilito da specifica delibera di Consiglio Comunale;

ART. 42 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della legge 29 settembre 1964 n. 847, così come modificato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, le seguenti:

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- 1) strade residenziali;
- 2) spazi di sosta o di parcheggio;
- 3) fognature;
- 4) rete idrica;
- 5) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 6) pubblica illuminazione;
- 7) spazi di verde attrezzato.

B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo;
- 3) mercati di quartiere;
- 4) delegazioni comunali;
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) impianti sportivi di quartiere;
- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitari;
- 8) aree verdi di quartiere.

ART. 43 – CONTRIBUTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE, ONERI VERDI E COSTO DI COSTRUZIONE DERIVANTI DA CONCESSIONI EDILIZIE E ATTESTAZIONI DI CONFORMITA'

Le Concessioni edilizie e le Attestazioni di conformità relative ad interventi soggetti a contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri verdi e il costo di costruzione sono quelli previsti dalla Legge Regionale 14 ottobre 1999 n. 52 e sono meglio precisati con specifica delibera del Consiglio Comunale. Ugualmente i casi di esenzione, parziale o totale, convenzionamenti, scomputi.

ART. 44 – CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza, di cui agli articoli successivi del presente regolamento.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile agli eredi o agli aventi causa.

La variazione dell'intestazione va richiesta, con domanda in carta da bollo al Sindaco, cui deve essere allegato, pena l'inammissibilità della domanda stessa, un documento o dichiarazione comprovante la legittimazione, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

ART. 45 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia decade per contrasto con le nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori da parte del concessionario.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

ART. 46 – DECADENZA PER CONTRASTO CON NUOVE PRESCRIZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già stati iniziati e non vengano completati entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

ART. 47 – CARATTERE, DECADENZA E CONTRASTO DELLE ATTESTAZIONI DI CONFORMITA'

Quanto stabilito ai precedenti articoli 45, 46 e 47 vale anche per le Attestazioni di Conformità.

CAPITOLO SETTIMO

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 48 - TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI – DECADENZA PER INUTILE DECORSO DEL TERMINE STESSO

Il termine di inizio dei lavori, non può essere inferiore ad 1 (uno) anno e deve essere determinato, in considerazione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia corredata dell'intera documentazione prescritta dagli articoli precedenti del presente regolamento, salvo conguaglio dei contributi già versati.

ART. 49 - TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI. DECADENZA PER SUO INUTILE DECORSO

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile e agibile.

Non può essere superiore a 3 (tre) anni e deve essere determinato

Il termine di cui al primo comma non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi, con provvedimento motivato, può essere concessa una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine determinato all'atto del rilascio della concessione edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, la concessione edilizia decade e deve essere presentata, da parte del concessionario, istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al primo comma del presente articolo può essere superiore a 3 (tre) anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

ART. 50 – SOSPENSIONE DEI LAVORI (INVARIATO)

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata con ricevuta di ritorno al Sindaco esponendo le cause della sospensione.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

ART. 51 – VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono sottoposti alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; la domanda di variante ha, in ogni caso, lo stesso valore e gli stessi effetti di una nuova domanda.

In nessun caso, la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle autorizzate con la concessione originaria.

I disegni relativi a varianti debbono indicare con campitura gialla le strutture eliminate e con campitura rossa le nuove strutture; gli stessi disegni debbono altresì riportare le nuove quote relative alle varianti richieste.

Con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.

ART. 52 – COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

All'atto del rilascio della concessione deve essere assunta la Direzione dei Lavori mediante deposito della firma accompagnata dal timbro di cui all'art. 30.

Il rilascio della concessione è subordinato all'accertamento, da parte del Sindaco, della competenza professionale del Direttore dei Lavori.

Inoltre, prima dell'inizio delle opere, deve essere comunicato il nominativo e la residenza del costruttore e la relativa accettazione dell'incarico.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco e l'accettazione da parte del nuovo incaricato deve avvenire con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei Lavori, sono responsabili dell'osservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle prescrizioni e modalità esecutive previste nella concessione edilizia

ART. 53 - INIZIO DEI LAVORI

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il Direttore dei Lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 52 del presente regolamento, notizia al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale con Raccomandata A.R.

Alla raccomandata inviata all'Ufficio Tecnico Comunale deve essere allegata l'eventuale denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 54 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta, ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento, la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile e/o abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, artigiana o commerciale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura, gabinetti medici e destinazioni analoghe.

ART. 55 – PROCEDIMENTI PER CERTIFICATO DI CONFORMITÀ, CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ – INIZIO DI ESERCIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato, fermo restando quanto previsto dall'art. 16, quarto comma, della L.R. 52/99.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
3. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione;
4. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'ASL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni; a tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'ASL di svolgere compiutamente le proprie competenze;
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'art. 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998.

L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti relativi a concessioni e attestazioni di conformità.

CAPITOLO OTTAVO

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 56 - SOGGETTI RESPONSABILI DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme del presente regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), delle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in generale, di ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni contravvenzione a tali norme, (di cui al comma I) e sono soggetti all'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (vedi articoli 15 e 17 della legge 27.1.77 n. 10).

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica (art. 29 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni).

ART. 57 – CANTIERI EDILI

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (lanterne rosse), facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, dalle dimensioni minime di cm. 100x70, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:- nome e cognome del proprietario committente ed,

eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;- nome, cognome e qualifica dell'assistente;- estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI. In particolare i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi. Inoltre dovrà essere assicurato, nei cantieri, l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici e ogni cautela atta ad evitare danno o molestie a persone o cose pubbliche e private.

I cantieri devono essere dotati anche di latrina provvisoria.

In ogni cantiere devono essere conservate, a disposizione dell'autorità comunale, l'originale o la copia autentica della concessione e la copia dei disegni progettuali approvati, nonché copia degli elaborati relativi alla denuncia di opere in cemento armato in conformità ai disposti della legge n. 1086 del 1971.

Le norme stabilite nel presente articolo devono essere osservate fino all'avvenuta comunicazione di completamento delle opere.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi ed imporre quanto necessario alla rigorosa osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, se necessario, la sospensione dei lavori o la chiusura del cantiere, nei casi previsti dalla legge.

L'inosservanza di ciascuna delle predette norme comporta l'applicazione, a carico del costruttore, di una sanzione amministrativa da stabilirsi con apposita delibera del Consiglio Comunale.

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 58 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve farne richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione all'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio di Polizia Municipale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda si intende rigettata.

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare, in un conto infruttifero presso la Tesoreria Comunale per la rimessa in pristino dell'area. L'importo di tale cauzione stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna all'occupante dovrà essere data descrizione dettagliata nel processo verbale relativo alla consegna, verbale che dovrà essere sottoscritto, in ogni pagina, dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o da un suo delegato, incaricato dalla redazione e dall'occupante ovvero dal direttore dei lavori.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso: competente a concedere la proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

La cauzione viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso in ragione del grado di restaurazione dello status quo, raggiunto con il ripristino.

ART. 59– VISITE DI CONTROLLO. TERMINI E MODALITÀ

Il titolare della concessione e il Direttore dei Lavori, nei casi di opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, restauri, modifiche alla destinazione d'uso, sono tenuti ad effettuare immediata comunicazione, con raccomandata A.R., al Sindaco:

- 1) dell'inizio dei lavori;
- 2) del completamento al rustico delle opere autorizzate con gli impianti di smaltimento in opera;
- 3) dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare della concessione e del Direttore dei Lavori, in solido fra loro, di sanzioni per:

- omessa comunicazione dell'inizio dei lavori;
- omessa comunicazione di fine delle opere al rustico o di completamento di tutte le opere.

I relativi importi delle suddette sanzioni sono stabiliti con apposita delibera del Consiglio Comunale.

TITOLO SECONDO

DISTANZE LEGALI

CAPITOLO PRIMO

Per tutti gli interventi edilizi, sia residenziali, che a carattere produttivo e commerciale (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni con modifiche nella destinazione dei vani), dovranno essere osservate le distanze sia dai confini, sia dalle altre costruzioni, sia dal ciglio stradale come prescritto dai successivi articoli.

ART. 60 – DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI CIGLI STRADALI

La distanza di ciascuna fronte, come definita all'articolo precedente, di una costruzione dal confine di proprietà e dal ciglio stradale equivale al segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato stesso con un punto qualsiasi della linea del confine di proprietà o del ciglio stradale. Da tale misurazione sono esclusi gli aggetti della copertura le pensiline e le terrazze a sbalzo a condizione che tali elementi non superino la sporgenza di 2 metri.

Le distanze dai confini di proprietà, come previste dal Regolamento Edilizio o dalle N.T.A. del P.R.G., potranno essere derogate qualora intervenga un accordo tra proprietari confinanti, sancito con atto pubblico, con il quale una delle parti si faccia carico di garantire il rispetto della distanza tra edifici nella misura prevista dalle vigenti disposizioni in materia di urbanistica e di edilizia.

ART. 61 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DAI CIGLI STRADALI

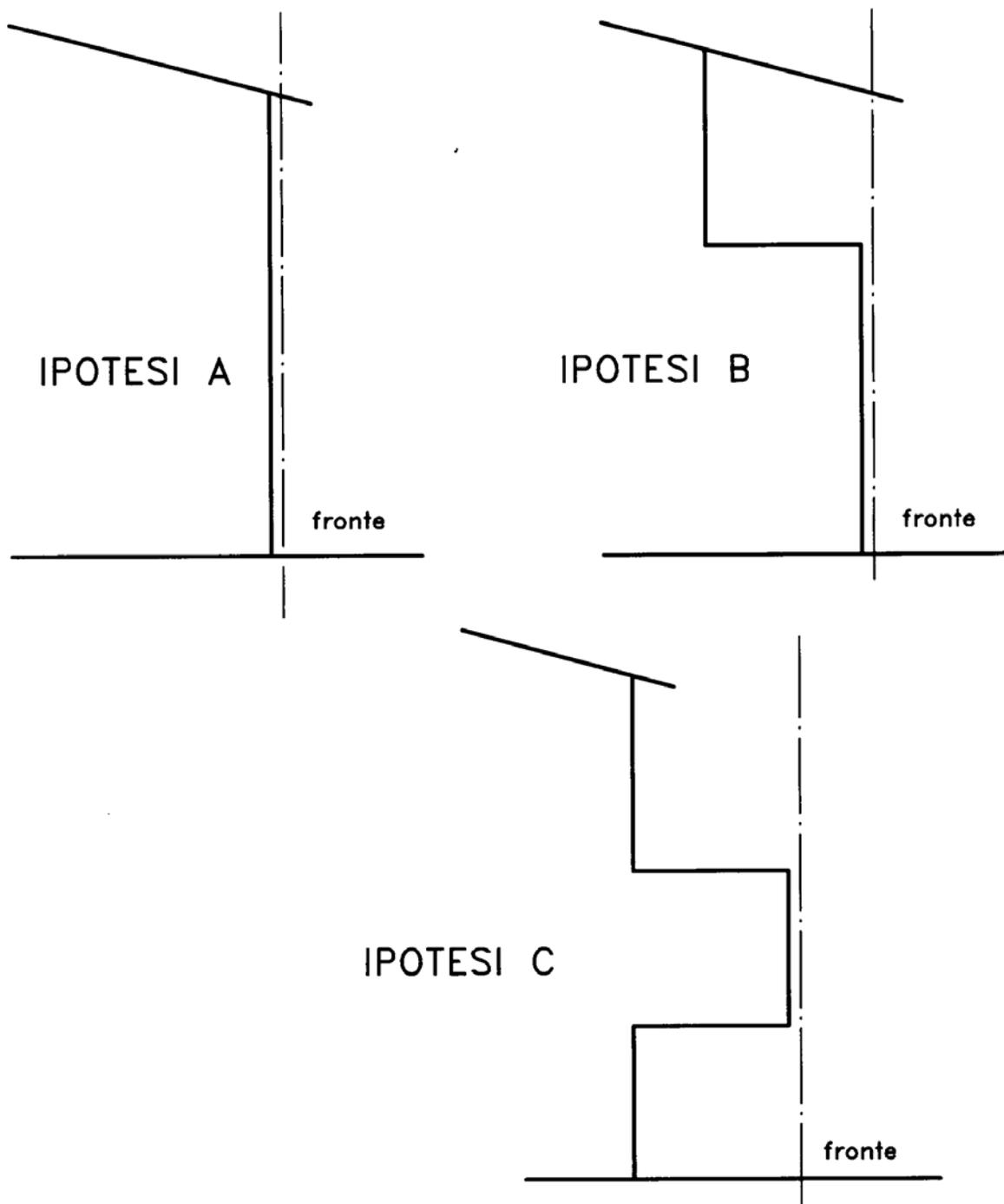
Le distanze di cui all'articolo precedente non possono essere inferiori a ml. 5,00 (cinque). Sono fatte salve le eventuali prescrizioni imponenti distanze diverse contenute nelle norme di attuazione del PRG o disposizioni più restrittive previste dal vigente Codice della Strada.

ART. 62 - DISTANZA TRA COSTRUZIONI

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si misura orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti della copertura. Tale distanza non deve essere inferiore a ml.10, salvo eventuali deroghe consentite ai sensi dell'art.9, ultimo comma, del D.M. 2.4.1968 per gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

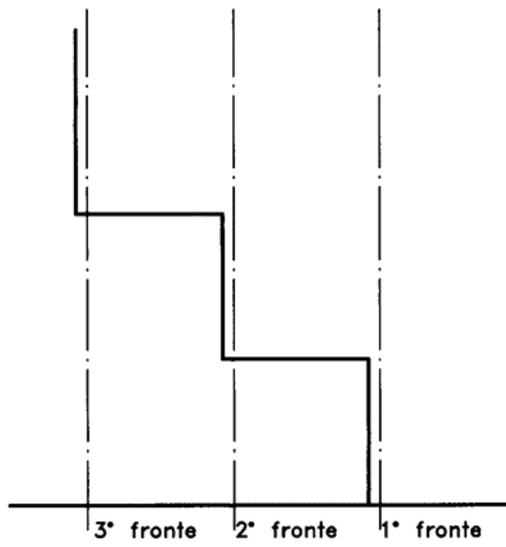
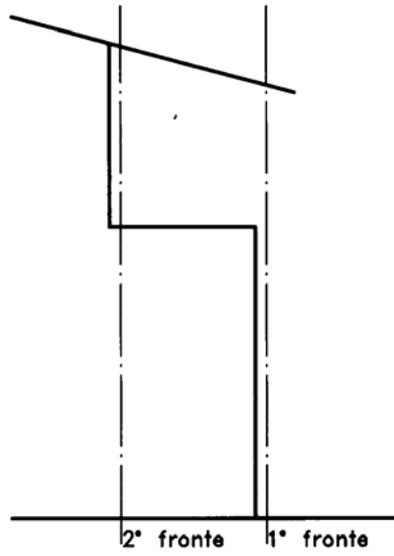
Vedi i due schemi seguenti

Schema interpretativo.
Definizione di fronte.



———— muratura esistente
- - - - - traccia del fronte della costruzione

Schema interpretativo.
Definizione di fronte.



———— muratura esistente
- - - - - traccia del fronte della costruzione

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO PRIMO

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 63– STABILITA' E SALUBRITÀ DEL TERRENO

Non è ammessa l'edificazione su terreni instabili, su terreni già oggetto di smottamenti o eventi franosi, e su terreni minacciati di tali eventi. L'amministrazione comunale si riserva di chiedere adeguata perizia geologica, da esibire a cura e spese del proprietario in ogni caso ove lo ritenga necessario o cautelativo.

E' vietato realizzare inoltre nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 64 – ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati nel successivo articolo 80 come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 80, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm. 30 (trenta), indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 e S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultante ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 106.

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

Tutti i movimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 65 – ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 80, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico. Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente (Legge 30.4.76, n. 373; DPR 28.6.1977, n. 1052; Regolamento d'esecuzione della Legge n. 373/76; D.M. 10.3.1977; D.M. 5.7.1975).

Dette norme valgono anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti salvo che il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale abbia accertato che non sussistono le condizioni tecniche per la loro applicazione.

Per caratteristica di isolamento termico si intende il coefficiente volumetrico globale di dispersione termica espresso in chilocalorie al metro cubo per ora per salto termico di un grado centigrado (Kcal/h m³ C°).

ART. 66 – ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 80 come A1 - A2 - S1 - S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti (Circolare n. 1769 del Servizio Tecnico-Centrale. Ministero dei LL.PP.) e/o agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici. In ogni caso la soglia di rumorosità globale (le misure sono da effettuarsi nel locale disturbato con porte e finestre chiuse) deve essere:

- 40 dB per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti da altri locali dell'edificio stesso, non facenti parte dell'appartamento disturbato, nei quali il livello sonoro di emissione non superi 80 dB, se si tratta di un altro locale di abitazione, ovvero 85 dB nel caso di locale ad uso commerciale, artigianale ed industriale;

- 40 dB per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti dall'esterno dell'edificio, per livelli sonori che, misurati nelle immediate vicinanze dell'edificio stesso, non superino 65 dB;

- 70 dB per rumori trasmessi all'interno dei locali abitabili per calpestio o provenienti da altri locali sovrastanti o sottostanti;

- 35 dB per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento continuo, di uso condominiale o privato (es. impianti di riscaldamento);

- 40 dB per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento discontinuo, di uso condominiale o privato (es. scarichi idraulici).

Il potere fonoisolante delle strutture non può essere, in ogni caso, inferiore ai seguenti valori (misure effettuate in laboratorio su strutture tipo per la banda di ottava definita dalla frequenza nominale di 500 Hz.):

- strutture verticali interne (esclusi i divisori dello stesso appartamento) 40 dB
- strutture verticali esterne 40 dB
- strutture orizzontali 40 dB

Il livello di rumore di calpestio normalizzato per la citata banda di ottava non può essere superiore a 71 dB.

Nei progetti di edifici, destinati ad attività produttive o commerciali, devono essere specificate le caratteristiche del potere fonoisolante delle strutture, in rapporto alla specifica destinazione d'uso dei locali ed alla zona circostante.

ART. 67 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (Legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, D.L. 10.8.1976, n. 544 e L. 10.8.1976, n. 690; circolari 29.12.1976 n. 85 e 10.5.1977 n. 121 del Ministero dei LL.PP.; le delibere 4.2.1977 e 13.5.1977 del Ministero dei LL.PP.) le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 68 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente ai muri perimetrali dell'edificio eccetto che per l'altezza minima di m. 3,50 (tre virgola cinquanta) dal suolo nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, ovvero, se esterne, adeguatamente protette.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche nonché alla volumetria abitativa.

Le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture, a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque "nere") devono sempre tenersi distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici (acque "chiare" o "bionde").

Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto oltre la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura mista priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo ad un idoneo impianto di depurazione oppure alla prima camera di una fossa pluricamerale; le calate delle acque "chiare" o "bionde", nel caso si adotti il sistema depurativo a fossa settica pluricamerale, devono immettersi in idonei pozzetti sgrassatori, predisposti per una regolare manutenzione e forniti di chiusura idraulica i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli effluenti delle fosse settiche devono collegarsi alla pubblica fognatura previo passaggio in un pozzetto finale di ispezione situato ai limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride, sia "nere" che "chiare" o "bionde", devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione che garantisca un effluente conforme alle caratteristiche previste dalla tabella "A" della legge 10.5.1976 n. 319: la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Sempre nelle località sprovviste di pubblica fognatura, le calate delle acque luride potranno anche essere convogliate in un idoneo sistema di smaltimento più comunemente indicato come a "subirrigazione stagna".

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno volta per volta impartite dall'Ufficio Tecnico.

Lo smaltimento attraverso fosse settiche delle acque luride dovrà essere effettuato attraverso il preventivo degrassaggio delle acque "bionde" con un apposito pozzetto il quale, d'altro canto, dovrà essere sottoposto a regolare e periodica manutenzione.

Inoltre le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrispondente a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- due posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie e laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna (da ridurre a due posti alunno nel caso di presenza di mensa nella scuola).

Ogni fossa settica di nuova installazione deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre camere se serve alla chiarificazione di acque nere e bionde;
- avere una capacità minima della prima camera di lt. 250 a persona; di lt. 350 complessivi, sempre a persona, delle altre due successive camere;
- avere una capacità complessiva minima di mc. 0,50 (zerovirgolacinquanta) per abitante equivalente;
- essere il pozzetto sgrassatore della capienza di almeno lt. 80 a persona con un minimo di lt. 500;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50 (uno virgola cinquanta);
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati con tubi a "T" o a "V" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10 (dieci), opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 (quaranta) al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 (venti) costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, e intonaci a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di platea e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 (quindici).

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Gli impianti di depurazione per le acque luride domestiche devono assicurare l'assenza completa di cattivi odori e di condizioni che possano favorire lo sviluppo di mosche, insetti, topi, ecc.

Tali impianti potranno essere del tipo:

- a subirrigazione stagna con l'impiego di vegetali come disperdenti idrici;
- a fanghi attici;

- a ossidazione totale.

Al progetto di impianto di depurazione per acque luride domestiche deve essere allegata una relazione tecnica illustrante le modalità di funzionamento dell'impianto e le caratteristiche di qualità e quantità di liquami prima e dopo il trattamento. Di norma deve essere previsto un apporto di acqua lurida di lt. 250 per abitante equivalente a un carico organico non inferiore a 54 gr. di B.O.D. per giorno.

Nella realizzazione di impianti di depurazione per acque luride, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto prescritto dalla legge n. 319 del 10.5.76 e successivo Regolamento relativamente al permesso di scarico del Presidente della Giunta Provinciale ed agli "standard" previsti per gli scarichi.

I progetti di costruzione di tali impianti devono essere corredati da copia conforme di tutti gli elaborati richiesti dal Presidente della Giunta Provinciale per la concessione del citato permesso e da copia del permesso medesimo.

ART. 69 – RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 80, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti (R.D. 27.7.1934, n.1265; Sezione IV, artt. 248 e 249 TU delle Leggi sanitarie Legge 9.5.1950, n. 307; Legge 30.4.1962, n. 283 e deliberazione 4.2.1977 del Ministero dei LL.PP.).

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave). Per l'installazione di autoclavi o di depositi di capacità superiore a mc. 2,00 è prescritta l'autorizzazione del Sindaco, il quale ha facoltà di revocarla in relazione a particolari sopravvenute situazioni di distribuzione dell'acqua.

Art. 70 – SERVIZI IGIENICI

Ogni edificio deve avere un numero sufficiente di gabinetti collocati in modo da non aprirsi direttamente sui locali di abitazione o di lavoro.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti dei locali adibiti a servizi igienici devono essere realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile fino all'altezza di almeno mt. 1,50.

Ogni impianto igienico (cesso, lavandino, acquaio, bagno, doccia e simili) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I cessi dei gabinetti devono essere muniti di apparecchi a sciacquone, capaci di scaricare non meno di otto litri di acqua per volta, salvo l'adozione del sistema di lavaggio con velo di acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica o comunque ispezionabile, atto ad impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione; la condotta verticale aerazione può essere collegata alla condotta verticale di scarico di cessi del piano più elevato dell'edificio.

ART. 71 – IMPIANTO ELETTRICO

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 80, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

ART. 72 – IMPIANTI TERMICI

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme di sicurezza ed a quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge n. 615 del 13.7.1966 e successivo D.P.R. del 22.12.1970 n. 1391, nonché alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici di cui alla Legge 30 aprile 1976 n. 373.

ART. 73 – IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 74 - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati e ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

ART. 75 – ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 80, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 80, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 10 (dieci) da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti nazionali e regionali (Legge 13.7.1966, n. 615 e D.P.R. 24.10.1967, n. 1288; Regolamento di esecuzione della legge 13.7.1966, n. 615, limitatamente agli impianti termici).

ART. 76 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (artt. 216 e 217 del RD 27.7.1934, n. 1265 - T.U. delle leggi sanitarie e DM 23.12.1976, n. 9), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ci sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione per che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO TERZO

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

ART. 77 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2 e S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale e collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 78 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 77, non deve essere inferiore a m. 2,70, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia edilizia (D.M. 5.7.1955 e art. 43 Legge 5.8.1978 n. 457).

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 80, non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici (D.M. 5.7.1975 e art. 43 Legge 5.8.1978, n. 457).

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50, sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1.

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

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc., che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone (D.M. 6.7.1975).

2) Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni a 30 mq.

3) Locali di categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliare (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punto a), c) e d) nel precedente articolo 80, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1,80 x m. 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1,80 x m. 1,80 (art. 27 e 28 Legge n. 118/1971 – Conversione in legge del D.L. 30.1.1971 n. 5 e D.P.R. 27.4.1978 n. 384).

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente art. 80, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia (R.D. 27.7.1934 n. 1265 - T.U. delle Leggi sanitarie - Cap. VI, nonché l'art. 17 del D.P.R. 8.2.1954 n. 320).

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente. L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (D.M. 5.7.1975) e comunque mai inferiore a mq. 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

Nel caso di locali di categoria A compresi in edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/99 la superficie illuminante dovrà essere non inferiore ad 1/14 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In ogni caso, il "posto di cottura" eventualmente annesso al soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (superficie minima dell'apertura mq. 4) e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti posti all'interno dei corpi di fabbrica a condizione che ciascuno di detti ambienti sia collegato ad un condotto collettivo ramificato munito di caratteristiche adeguate di portata e prevalenza così che il condotto risulti per tutta la sua altezza, in ogni suo punto, in depressione e assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

In questi ambienti, posti come detto all'interno dei corpi di fabbrica, non devono essere installati apparecchi a fiamma libera: gli impianti devono essere collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi debbono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Le caratteristiche a cui debbono corrispondere i condotti collettivi ramificati di cui ai commi precedenti sono le seguenti:

- 1) gli elementi che costituiscono il condotto debbono essere sigillati a malta di cemento; le sbavature di malta all'interno della canna debbono essere rimosse e il giunto liscio;
- 2) l'immissione nel condotto deve avvenire nel canale secondario, al disopra del blocco deviatore;
- 3) i condotti devono avere andamento perfettamente rettilineo e verticale e non possono subire spostamenti o deviazioni di sorta, né restringimenti o variazioni di sezione;
- 4) il condotto deve essere impiegato per l'uso cui è destinato (ventilazione) e non possono essere effettuate in esso immissioni di diversa natura;
- 5) ogni secondario del condotto collettivo ramificato dovrà avere l'altezza di un piano e sezione non inferiore a cmq 113, pari o equivalente a sezioni con diametro di cm. 12;
- 6) il collettore, o condotto principale, dovrà essere di sezione costante, dalla base alla sommità; la sua sezione deve risultare adeguata al numero di immissioni in essa confluenti e quindi funzione del numero dei piani dell'edificio;
- 7) il tiraggio forzato dovrà essere assicurato da un unico elettroventilatore posto alla sommità di ciascuna colonna: sono esclusi cioè i singoli mezzi meccanici di aspirazione o compressione in corrispondenza delle immissioni;
- 8) ogni immissione dovrà essere munita di una griglia di aerazione munita di serrande di regolazione, di dimensioni tali che la velocità dell'aria, attraverso le griglie non superi il valore di 2 mt. al secondo.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e dotati di impianto di aspirazione meccanica.

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

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 79 – CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 80 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 81 - PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dell'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 82 - PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 (con esclusione del punto g), e S3, a condizione per che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 83 – SOTTOTETTI

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili sono vani con altezza media inferiore a ml. 2,70 (due virgola settanta) (art. 1 D.M. 5.7.1975) e possono essere utilizzati come depositi, magazzini, o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 80, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a metri 0,50 inaccessibile, per impedire la troppa diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile abitabile e del volume dell'edificio.

ART. 84 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Detti locali devono avere un'altezza minima netta di m. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno: essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, e pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai locali sopradetti deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPITOLO QUARTO

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 85 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori delle minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione (art. 27 e 28 Legge 30.3.1971 n. 118. Conversione in legge del D.L. 30.1.1971 n. 5; DPR 27.4.1978 n. 284; C.M. LL.PP. 19.6.1968 n. 4803), le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione urbanistico-edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura.

- Categoria A - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);
- Categoria B - le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuata e segnalata mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

ART. 86 - PERCORSI PEDONALI

- Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm. 2,5; non deve comunque superare i 15 cm. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale o di pendenza non superiore al 15%.

E' comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m. 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di m. 0,80 e prolungato per 0,50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua, e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

- Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m. 1,20.

Qualora nei percorsi pedonale e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm. 1,5.

ART. 87 - PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA

- Categoria A

- Al fine di agevolare il trasferimento dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere il parcheggio in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante adeguata variazione di colore.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un'adeguata percentuale di aree di parcheggio pari ad un minimo del 10% dei posti auto totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

Tali parcheggi riservati non devono distare comunque più di m. 50 dall'accesso dell'edificio e/o attrezzatura e non devono in nessun caso essere inferiori a due.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m., relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m., necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura e la connessa zona di libero movimento del minorato devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del minorato e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche "zebre".

Le zone pedonali del parcheggio devono essere sempre raccordate mediante rampa con i percorsi pedonali adiacenti, quando questi presentino un dislivello superiore ai 2,5 cm con il piano carrabile.

- Categoria B

- Per questa categoria è necessario precedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A tranne per quanto riguarda l'obbligo dell'inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

ART. 88 - ACCESSI

- Categoria A

- Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m. Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, ed almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm. 0,90.

- Categoria B

- Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90.

ART. 89 – PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE

- Categoria A

- Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq. 6,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servodassistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

- Categoria B

- Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m. 1,50.

ART. 90 - SCALE

- Categoria A

- Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale, per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm. 30;

- altezza massima cm. 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75-80°.

In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm. 2 e un massimo di cm. 2,5

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m. 1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m. 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m. 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

- Categoria B

- Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

ART. 91 - RAMPE

- Categoria A

- La larghezza minima di una rampa deve essere di m. 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 74 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m. 0,90 prolungato in piano per cm. 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

- Categoria B

- Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m. 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m. 1,40.

ART. 92 - ASCENSORI

- Categoria A

- In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli individui su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,50 di lunghezza e m. 1,37 di larghezza;

- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a m. 0,90;

- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno m. 2,00;

- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello, comunque nel rispetto delle prescrizioni antincendio.

- Categoria B

- Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari, ovvero a tutti i locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m. con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di m. 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza = di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 93 – CORRIDOI E PASSAGGI

- Categoria A

- Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di m. 1,50.

I corridoi od i passaggi non devono presentare variazioni di livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucciolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

- Categoria B

- Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m. 1,10.

ART. 94 - PORTE

- Categoria A

- Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di m. 0,85 con dimensione media ottimale di m. 0,90.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di m. 0,85 realizzata con un unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno m. 1,50, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di m. 0,40 dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglia a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

- Categoria B

- Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso al pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile, di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 95 - PAVIMENTI

- Categoria A

- I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi ed una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

- Categoria B

- Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

ART. 96 - LOCALI IGIENICI

- Categoria A

- Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m. 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza fra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dall'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

- Categoria B

- Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentire l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 57 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale 1,80 x 1,80 m;

- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 97 - APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE

- Categoria A

- In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

- Categoria B

- Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 98- IMPIANTI TELEFONICI

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra pavimento interno della speciale cabina telefonica e pavimento esterno non deve essere superiore a cm. 2,5;

- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;

- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;

- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;

- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;

- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato.

Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina, essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

ART. 99 - SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20-1,40 m;

- larghezza 1,10 m;

- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallone e di lunghezza minima di 1,00 m;

- il pavimento dello stallone deve essere orizzontale.

CAPITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 100 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente(1*) in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica (2*).

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

(1*) R.D. 16.11.1939, n. 2228: Norma per l'accettazione dei leganti idraulici.

R.D. 16.11.1939, n. 2229: Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

R.D. 16.4.1939, n. 2230: Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

R.D. 16.11.1939, n. 2231: Norme per l'accettazione delle calci.

R.D. 16.11.1939, n. 2232: Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

R.D. 16.11.1939, n. 2233: Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

R.D. 16.11.1939, n. 2234: Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

R.D. 17.11.1939, n. 2235: Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Legge 5.11.1971, n. 1086: Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica.

(2*) Legge 26.11.1962, n. 1684: Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Inoltre Legge 2.2.1974, n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

- DM 3.3.1975 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, e i relativi elenchi riportati nel Volume II.

Art. 101 - ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 102 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre i m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi aggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

Art. 103 - INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

Art. 104 - INTONACI E PAVIMENTI

Tutte le pareti dei locali, che non siano realizzate con materiali idonei, dovranno essere interamente intonacate.

Tutti i locali comprese le soffitte praticabili, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie resistente all'usura e priva di fessure, gli eventuali giunti dovranno essere suggellati.

Pavimentazioni con particolari materiali potranno essere autorizzate in sede di rilascio della licenza per locali con destinazioni d'uso speciali.

Art. 105 - COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti; in particolare, nel caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2% ed essere impermeabilizzata estendendo l'intervento anche alle strutture verticali per almeno 15 cm.

La pendenza massima delle coperture non potrà essere superiore al 33% salvo il caso di coperture speciali a utilizzazione di energia solare per cui la pendenza potrà salire al 100%, previa autorizzazione del Sindaco.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di 3,00 m.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralici, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 106 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti di cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 1,00.

Art. 107 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. IV art. 94.

ART. 108 – MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili – comunque accessibili – che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20.

Art. 109 - RECINZIONI

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 110 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono esser dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 111 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

Nel caso una costruzione o una parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente (3*) e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

(3*) Art. 1 n. 3 T.U. 26.6.1924, n. 1058

CAPITOLO SESTO

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

ART. 112 - ASPETTO E MANUTENZIONE

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse debbono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.

In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti (R.D. 3.3.1934, n. 383 e Legge 9.6.1947, n. 530).

ART. 113 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 114 - ANTENNE RADIO-TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblica sicurezza, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 115 - DECORO E ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedite capacità motorie.

ART. 116 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente (Art. 11 Legge 15.6.1959, n. 393 e artt. 19, 20, 21, 22 e 23 del relativo Regolamento approvato con DPR 30.6.1959, n. 420) sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio o pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 117 - TENDE AGGETTANTI NELLO SPAZIO PUBBLICO

Quando non nuociono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente (D.P.R. 24.7.1977, n. 616; D.P.R. 15.2.1952, n. 328; Legge 1.6.1939, n. 1089; Legge 29.6.1939, n. 1497).

Art. 118 - TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare e di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 119 - RINVENIMENTO DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico (Legge 1.6.1939, n. 1089).

Art. 120 - ZONE VERDI E PARCHI

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 121 - PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del D.L. 2.4.1968, n. 1444.

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

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

TITOLO QUARTO

CAPITOLO PRIMO

ART. 122 – APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

L'apertura e la coltivazione di cave e torbiere sono disciplinate dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

TITOLO QUINTO

CAPITOLO PRIMO

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 123 – VIGILANZA SULL’ATTIVITA’ URBANISTICO-EDILIZIA

1. Il Comune esercita la vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell’autorizzazione.
2. L’autorità comunale competente, quando accerti l’inizio, di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla 167/1962, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici), nonché delle aree di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939, e successive modificazioni ed integrazioni, l’autorità comunale provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l’ipotesi prevista dal comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l’inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l’autorità comunale ordina l’immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all’adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall’ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli uffici ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all’autorità giudiziaria, alla provincia e all’autorità giudiziaria, alla provincia e all’autorità competente, al quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 124 – OPERE DI AMMINISTRAZIONI STATALI

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all’articolo 28 L.R. 52/99, il sindaco, ai sensi dell’articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (Attuazione della delega di cui all’art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382), informa immediatamente il Presidente della Giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d’intesa con il Presidente della Giunta regionale, l’adozione dei provvedimenti previsti dal suddetto articolo 28.

ART. 125 – RESPONSABILITA’ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

1. Il titolare della concessione, dell’autorizzazione o della denuncia di inizio dell’attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente titolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - alla concessione, all’autorizzazione o alla denuncia di inizio dell’attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l’esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell’abuso;

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 39 L.R. 52/99, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

ART. 126 – OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;
2. Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32 L.R. 52/99, ingiunge la demolizione;
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita;
4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente;
5. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali;
6. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune;
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, l'autorità provinciale competente e al Ministro dei lavori pubblici;
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui dell'articolo 28 L.R. 52/99 ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 28, l'autorità provinciale competente, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria;
9. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano anche alle opere di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a) L.R. 52/99, eseguite in mancanza dell'attestazione di conformità, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad essa.
10. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza, come disciplinati dall'articolo 12, comma 1, e dall'art. 13, comma 1, del d. lgs. 494/1996, fatte salve le sanzioni penali previste dalla legislazione vigente, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi del d.lgs. 19 settembre 1994, n. 626 (Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro), ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.

ART. 127 – DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 31 L.R. 52/99, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
 - a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato, oppure dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 5 della L.R. 3/9/1994, come modificata dalla presente legge;
 - b) un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
 1. al 5% da 0 a 1000 mc.;
 2. al 2% dai successivi 1001 mc.;
 - c) un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
 1. al 5% da 0 a 400 mq.;
 2. al 2% dai successivi 401 mq.;
 - d) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm 30 qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici;
 - e) la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;
 - f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.
2. Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lett. b), c) e d) del comma 1 ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari;
3. Resta fermo quanto stabilito al secondo e terzo comma dell'articolo 8 della legge 47/1985.

ART. 128 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

1. Le opere di ristrutturazione edilizia come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 4 L.R. 52/99, eseguite in assenza di attestazione di conformità o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici – edilizi entro il termine stabilito dall'autorità comunale competente con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso;
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, l'autorità comunale competente irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale;
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, l'autorità comunale competente richiede alla provincia apposito parere circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2 del presente articolo. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta, il sindaco provvede autonomamente;
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939, modificando l'esteriore aspetto dei luoghi, l'autorità comunale competente, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e

modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da lire due milioni a lire venti milioni;

4. In caso di inerzia, si applicano le disposizioni di cui al comma ottavo dell'articolo 31;
5. Fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 23 e quelli in cui non si provvede alla restituzione in pristino, è comunque dovuto il contributo di cui al titolo III.

ART. 129 - OPERE ESEGUITE SENZA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

1. Le sanzioni previste dall'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si applicano alle opere soggette ad attestazione di conformità ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere c), d), e), f) della L.R. 52/99, nonché agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a), b), c) della stessa legge;
2. L'esecuzione di opere in assenza dell'attestazione di Conformità o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria o di denuncia di inizio dell'attività in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di attestazione in dipendenza di calamità naturali od avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti, la sanzione non è dovuta;
3. Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 4, comma 2, lettera c), eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939, nonché dalle norme urbanistiche vigenti, l'autorità comunale competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire due milioni a lire quaranta milioni;
4. Qualora gli interventi di cui al comma 3 vengono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, l'autorità comunale competente richiede alla provincia apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. Qualora il parere non venga reso entro centoventi giorni dalla richiesta, l'autorità comunale competente provvede autonomamente.

ART. 130 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

1. In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, l'autorità comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente, alla realizzazione delle opere stesse, valutato dall'ufficio tecnico erariale e comunque in misura non inferiore a lire un milione. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione o dell'autorizzazione;
3. Non è dovuta la restituzione dei contributi già versati al comune.

ART. 131 – OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

1. Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza dell'autorità comunale competente. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso;

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'autorità comunale competente applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere;
3. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione si applicano anche alle opere di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a) L.R. 52/99, eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.

ART. 132 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 31, comma 3 L.R. 52/99, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza dell'autorità comunale competente di cui all'articolo 31, comma 5 L.R. 52/99, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'articolo 36, comma 1 stessa legge, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di attestazione di conformità e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o di attestazione di conformità è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda;
2. Alle istanze di cui al comma 1 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 33 della legge regionale 5/1995;
3. Sulla richiesta di concessione od autorizzazione in sanatoria il sindaco si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta;
4. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria comporta il pagamento del contributo in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità, di una somma da lire due milioni a lire dieci milioni;
5. Per i casi di parziale difformità il contributo di cui al comma 4 è calcolato con riferimento alla parte di opera difforme ovvero nei soli casi di gratuità, nella misura da lire un milione a lire quattro milioni.

ART. 133 – OPERE ESEGUITE SU SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI

1. Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, in assenza di concessione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, il sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi;
2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso;

ART. 134 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modificazioni e integrazioni;
2. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 457/1978.

ART. 135 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONI DELLA DISCIPLINA SULLE COSTRUZIONI IN ZONE SOGGETTE A RISCHIO SISMICO

1. Le violazioni delle norme relative alle costruzioni in zone soggette a rischio sismico, sono passibili di sanzione pecuniaria da lire due milioni a lire venti milioni. All'irrogazione delle sanzioni provvede il Comune

ART. 136 - CONTRAVVENZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3.3.1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27.7.1938, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 137 – SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 19 e 20 della L.R. 52/99 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

3. Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate;

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

ART. 138 - SANZIONI PENALI

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 136, 137 e 138 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislatura vigente (legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, legge 28.4.1977, n. 10 e legge 28.02.1985 n. 47), in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative (art. 17, legge 28.1.1977, n. 10 e artt. 20 e 22 legge 28 febbraio 1985).

ART. 139 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della

legislazione vigente non beneficino delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve per riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

La decadenza delle agevolazioni non ha luogo in caso di ottenimento di concessione a sanatoria.

ART. 140 - DIVIETO DI ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO SECONDO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 141 – MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 142 – ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 143 – OPERE GIA' CONCESSE O AUTORIZZATE

Alle richieste di Concessione ed Autorizzazione Edilizia presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. 1999 n. 52 si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti al momento della presentazione.

Art.144 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE

Nel termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, la Giunta Municipale ed il Consiglio Comunale, ogni organo per quanto di competenza, devono provvedere a nominare i membri elettivi della Commissione Edilizia/Commissione Edilizia Integrata, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 32.

In ogni caso i membri della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata vigenti, rimangono in carica fino a nuova nomina.

Art. 145 – NORME ABROGATE

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 146 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.

ALLEGATO A – DEFINIZIONI

1- COSTRUZIONE

Ai fini del presente Regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e dalla incorporazione al suolo, sia in grado di costruire unità abitativa, o ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (V. art. 20 D.P.R. 15.6.1959 n. 393).

2- FRONTE

Ai fini del presente Regolamento per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale. Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per "fronte" della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

3- RICOSTRUZIONE

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita.

4- AMPLIAMENTO

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5- SOPRAELEVAZIONE

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6- DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI (CIRCOLARE MIN. LL.PP. 1501 DEL 14.4.196 E 6679 DEL 01.12.1969)

La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici del PRG, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base".

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

Parametri urbanistici ed edilizi (*)

1 - St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2 - IT - Indice di fabbricabilità territoriale (Mc/Ha)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale di zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3 - Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico (**)

4 - If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5 - Sm - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6 - Sul – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7 - Su2 – Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8 - Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto fra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

9 - Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda, purché la misura massima di aggetto non sia superiore a ml 2 (due). Nel caso contrario la parte in eccesso va computata nella superficie coperta.

10 - Su - Superficie utile (mq)

Per "superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati ed i servizi igienici.

11 - Sa - Superficie utile abitabile (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci o vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12 - V - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie lorda per l'altezza media ponderata.

L'altezza media ponderata dell'edificio viene calcolata con operazioni di carattere grafico e di carattere analitico.

Dal punto di vista grafico si dovrà rappresentare schematicamente lo sviluppo delle pareti laterali dell'edificio suddividendo tale sviluppo in figure elementari ed indicando per ciascuna figura le rispettive dimensioni (basi, altezze, superfici).

Dal punto di vista analitico, la superficie di ogni figura elementare dovrà essere divisa per la superficie complessiva dello sviluppo di tutte le pareti e poi moltiplicata per l'altezza media della figura stessa.

Una volta eseguita tale operazione per ciascuna figura elementare, la somma dei risultati ottenuti corrisponderà all'altezza media ponderata del fabbricato.

Ai fini della rappresentazione grafica dello sviluppo delle pareti e del successivo calcolo analitico dell'altezza media ponderata, si assumono i seguenti riferimenti:

- a) il riferimento alla base corrisponde alla linea generata dall'incontro del piano verticale della costruzione con il marciapiede a protezione del fabbricato o, in assenza, con il terreno allo stato naturale;
- b) il riferimento in sommità è determinato come segue:
 - In caso di copertura piana, dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura. L'eventuale parapetto non viene considerato a condizione che esso non superi l'altezza di ml. 1,00 dall'intradosso del solaio di copertura. Qualora il parapetto superi tale altezza, il riferimento sarà costituito dalla sommità del parapetto stesso.
 - In caso di copertura a padiglione dovrà considerarsi l'incontro tra la parete verticale dell'edificio e il prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura;
 - In caso di tetto a capanna, sia a una che a due falde, vale quanto detto per il tetto a padiglione, precisando tuttavia che nel caso che fra l'altezza in colmo e quella in gronda esista una differenza di quota uguale a ml. 1,50, nella rappresentazione grafica finalizzata al calcolo dell'altezza media ponderata dovranno essere considerate le linee inclinate che costituiscono le falde del tetto.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- Il piano interrato compreso entro la proiezione verticale del perimetro del fabbricato che abbia un'altezza utile non superiore a ml. 2,50 o, qualora il calcolo risulti più favorevole, il volume interrato che non superi il 30% del volume urbanistico consentito dall'Indice di Fabbricabilità per il lotto in questione e che, allo stesso tempo, non ecceda oltre il 30% dalla Superficie Coperta consentita.

Sono considerati interrati quei volumi che si sviluppano completamente al di sotto della linea generata dall'incontro delle pareti verticali dell'edificio con il marciapiede o con il terreno allo stato naturale e presentano, al massimo, una sola parete libera. Nel caso che più pareti risultino parzialmente libere, il volume viene considerato interrato se le pareti libere non si estendono per oltre un quarto del perimetro. Le eventuali eccedenze dovranno essere considerate nel calcolo dell'altezza media ponderata e, quindi, del volume.

- i volumi tecnici quali: depositi acqua, extracorsa degli ascensori, abbaini per accesso al tetto se non superiori a ml. 1,20 su ogni lato, altri volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare posto entro il corpo dell'edificio;
- le logge con profondità non superiore a ml. 2,00;
- i pergolati, anche quando finalizzati al ricovero auto;
- logge e porticati pubblici o di uso pubblico vincolati a tale destinazione con apposito atto pubblico;

13 - HA - Altezza Ambientale

Per "altezza ambientale" si intende quella rappresentata dalla linea parallela al terreno allo stato naturale, come si configura prima dell'intervento edilizio, collocata ad una altezza equivalente a quella consentita come altezza massima dell'edificio per le diverse zone di P.R.G. I riferimenti in sommità degli edifici da costruire non potranno mai collocarsi al di sopra di tale linea.

14 - H - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende l'altezza media ponderata come descritta la precedente punto 12. Tale altezza non deve superare quella massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15 - N - Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile ed il sottotetto, se abitabile.

16 - Lm - Lunghezza massima delle fronti

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17 - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

In particolare:

a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

(*) Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

VC - Volume complessivo edificato (mc)

Ai fini della verifica del costo a metro cubo fissato dal CER, il volume edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta complessiva di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura, compresi i volumi tecnici; nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estradosso delle coperture.

In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile stabiliti dal CER.

VT - Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art. 18 della legge 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

- alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie utile abitabile;
- alle logge, anche se incassate, ed ai cavedi;- ai volumi tecnici realizzati, al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra-corsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto: nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm 25.

AV - Altezza virtuale (m)

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a m. 4,50. Essa si calcola come rapporto tra il volume totale dell'edificio (o degli edifici), misurato secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurata secondo i criteri del parametro Sa.

Invariabilità delle superfici nette abitabili di progetto.

Qualora, in sede di esecuzione dei lavori, siano adottate strutture portanti di ingombro superiore o inferiore a quello previsto nel progetto, dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici nette abitabili, aumentando o diminuendo le dimensioni del corpo di fabbrica.

ALLEGATO B

CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Il presente regolamento disciplina gli interventi di edilizia ed incentiva quelli che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Fermi restando tutti gli obblighi derivanti dalla vigente normativa in materia, nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione con fedele ricostruzione, ristrutturazione totale di edifici mediante svuotamento dell'involucro edilizio, gli organismi edilizi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

1) Requisiti minimi di sostenibilità ambientale degli edifici

Il presente punto si applica in caso di iniziativa pubblica e privata compatibilmente con l'esigenza di conservazione dei caratteri storici ed architettonici degli edifici vincolati e classificati di interesse storico dal regolamento urbanistico e delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico e alla possibile realizzabilità attraverso sistemi tecnici normalmente disponibili.

REQUISITI MINIMI PER EDIFICI A USO RESIDENZIALE

a) Prestazione energetica

Dimostrazione che

- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPi sia $< 0,90 * EP_{lim}$

Il presente requisito, per gli edifici pubblici o a uso pubblico (così come definiti al comma 8 e 9 allegato A Dlgs 192/2005), sarà soddisfatto con l'attuazione delle prestazioni migliorative previste al comma 15 art. 4 DPR 59/2009.

b) Produzione acqua calda. Il fabbisogno medio annuale di energia per la produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere soddisfatto con energie rinnovabili nella misura minima del 50% del fabbisogno, così come calcolato in base alla legislazione ed alle norme tecniche UNI vigenti (UNI TS 11300-2:2008 e s.m.i.). E' vietato l'utilizzo di impianti solari termici con sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici.

c) Energia elettrica da fonti rinnovabili. I soggetti attuatori degli interventi in questione, dimostrando la congruità architettonica e paesaggistica della soluzione, devono prevedere la realizzazione di un impianto per la produzione di energia fotovoltaica di 1kW per ciascuna unità abitativa, in forma diretta sull'area di intervento.

- Qualora sia dimostrata una concreta incompatibilità tecnica all'installazione degli impianti necessari, derivante anche dal rispetto di una congruità architettonica e paesaggistica, il presente punto è soddisfatto con l'installazione di impianti che garantiscano la massima produzione di energia attuabile in relazione all'intervento ed al contesto.

d) Riduzione consumi idrici. Si prescrive la totale adozione di sistemi per rubinetteria (rubinetti termostatici dotati di limitatori di flusso e di diffusori) e di sistemi per water (limitatori di scarico, interruzione di scarico, doppio pulsante, limitatori di riempimento).

e) Gestione delle acque meteoriche. Si prescrive la realizzazione di cisterne di capienza equivalente ad almeno 50 litri per ogni mq di superficie coperta, con predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stese acque (rete duale) all'interno e/o all'esterno dell'organismo edilizio per usi compatibili. Negli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia, tale requisito potrà essere derogato qualora la sua realizzazione si rendesse impossibile per le dimensioni del lotto.

REQUISITI MINIMI PER EDIFICI A USO NON RESIDENZIALE

a) Produzione acqua calda. Il fabbisogno medio annuale di energia per la produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere soddisfatto con energie rinnovabili nella misura minima del 50% del fabbisogno, così come calcolato in base alla legislazione ed alle norme tecniche UNI vigenti (UNI TS 11300-2:2008 e s.m.i.)

b) Energia elettrica da fonti rinnovabili.

Per edifici ubicati in aree produttive comunque denominate (AP, APF, PS, NISP, RUP, APE) è obbligatorio produrre una quantità di energia elettrica da fonte rinnovabile nella misura minima di:

a. 5 kW per ciascuna fabbricato con SUL pari o superiore a mq.100 ed inferiore a mq.1000

b. 10 kW per ciascuna fabbricato con SUL pari o superiore a mq. 1000 .

2) Requisiti di sostenibilità ambientale per accedere agli incentivi volumetrici

Ai fini della attribuzione degli incentivi volumetrici previsti dal Regolamento Urbanistico per interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Urbanistica, si intendono costruiti con criteri di sostenibilità ambientale gli edifici **progettati e realizzati nel rispetto dei “REQUISITI OBBLIGATORI” prescritti ai successivi punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) e che raggiungano un minimo di 30 come sommatoria dei punteggi attribuiti ai “REQUISITI FACOLTATIVI”.**

Sono elencate di seguito tutte le voci elaborate prendendo a riferimento le tematiche oggetto delle *Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana*. Per eventuali approfondimenti si potrà fare riferimento alle suddette *Linee guida*.

REQUISITI OBBLIGATORI

a) Prestazione energetica

Dimostrazione che entrambi i seguenti requisiti siano soddisfatti:

- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPi sia $< 0,75 * EP_{lim}$ (classe B)
- fabbisogno energetico invernale dell'involucro dell'edificio anche se costituito da più unità immobiliari, inferiore a 40 Kwh/m2 annuo

Il presente requisito, per gli edifici pubblici o a uso pubblico(*così come definiti al comma 8 e 9 allegato A Dlgs 192/2005*), sarà ritenuto soddisfatto con l'attuazione delle prestazioni migliorative previste al comma 15 art. 4 DPR 59/2009 .

Il raggiungimento di tale requisito sarà verificabile incrociando i dati rilevabili dalla relazione di calcolo D.lgs192/05 - D.lgs. 311/06 – DPR 59/09 e quelli della certificazione energetica

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 48 e 157

b) Produzione acqua calda

Dimostrazione che il fabbisogno medio annuale di energia per la produzione di acqua calda sanitaria è soddisfatto con energie rinnovabili nella misura minima del 70 % del fabbisogno così come calcolato in base alla legislazione ed alle norme tecniche UNI vigenti (UNI TS 11300-2:2008 e s.m.i.). E' vietato l'utilizzo di impianti solari termici con sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 52 e 163

c) Energia elettrica da fonti rinnovabili.

I soggetti attuatori degli interventi in questione, dimostrando la congruità architettonica e paesaggistica della soluzione, devono prevedere la realizzazione di un impianto per la produzione di energia fotovoltaica di 1kW per ciascuna unità abitativa, in forma diretta sull'area di intervento.

Qualora sia dimostrata una reale difficoltà tecnica alla realizzazione in proprio dei suddetti impianti, derivante anche dal rispetto di una congruità architettonica e paesaggistica, sarà possibile rispondere al presente requisito finanziando, per il totale di 1 kw per ciascuna unità abitativa o per la parte eccedente non installabile direttamente, la realizzazione di impianti comunali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 54 e 167

d) Riduzione consumi idrici

Adozione di sistemi per rubinetteria (rubinetti termostatici dotati di limitatori di flusso e di diffusori, limitatori di pressione e interruttori meccanici di flusso per le docce) e sistemi per water (limitatori di scarico, interruzione di scarico, doppio pulsante, limitatori di riempimento)

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 55 e 171

e) Gestione delle acque meteoriche

Realizzazione di cisterne di capienza equivalente ad almeno 60 litri per ogni mq di superficie coperta, con predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stese acque (rete duale) all'interno e/o all'esterno

dell'organismo edilizio per usi compatibili come esemplificati a pag. 59 delle linee guida.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 59 e 184

f) Campi a bassa frequenza

Impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo, distribuzione dell'energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema a stella, installazione di disgiuntore di rete nella zona notte per l'eliminazione dei campi elettrici in assenza di carico a valle

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 82 e 242

g) Disponibilità di documentazione tecnica dell'edificio.

Disponibilità della documentazione completa sull'edificio (disegni tecnici, manualistica degli impianti). Disponibilità della guida per la prevenzione dei rischi e per la manutenzione.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 85 e 252

h) Manuale d'uso utenti

Predisposizione e consegna a fine lavori del Manuale d'uso e manutenzione completo per gli utenti redatto con i criteri contenuti nelle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 86 e 253

i) Programma delle manutenzioni

Predisposizione e consegna a fine lavori del Manuale con la completa definizione della programmazione delle manutenzioni degli elementi e degli impianti redatto con i criteri contenuti nelle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 87 e 254

REQUISITI FACOLATIVI

1) Comfort visivo – percettivo

Redazione di progetti che, per le forme, le proporzioni, le caratteristiche dei materiali e le sistemazioni esterne, ottengano apposito riconoscimento di qualità da parte della Commissione Edilizia. La procedura per ottenere tale riconoscimento può prevedere anche una fase interlocutoria con prescrizioni e richieste di modifiche. Il riconoscimento in questione dovrà essere reso esplicitamente dalla Commissione Edilizia in aggiunta al parere ordinario.

Punti 2

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 35 e 116

2) Integrazione con il contesto

Realizzazione di soluzioni progettuali e di caratteri spaziali e planivolumetrici coerenti rispetto alle caratteristiche ambientali del luogo che ottengano apposito riconoscimento di qualità da parte della Commissione Edilizia. La procedura per ottenere tale riconoscimento può prevedere anche una fase interlocutoria con prescrizioni e richieste di modifiche. Il riconoscimento in questione dovrà essere reso esplicitamente dalla Commissione Edilizia in aggiunta al parere ordinario.

Punti 2

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 36 e 118

3) Inquinamento atmosferico locale

Separazione tra gli spazi aperti usufruibili dalle persone e le aree destinate a parcheggio o transito veicolare. Tale separazione potrà avvenire mediante rimodellamenti morfologici delle aree perimetrali del sito a ridosso delle aree critiche, creazione di schermature con fasce vegetali composte da specie arbustive e arboree efficaci nell'assorbire sostanze inquinanti, collocazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento in modo da

minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

Punti 2

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 38 e 120

4) Inquinamento elettromagnetico bassa freq.

Interramento di linee elettriche eventualmente presenti nell'area di intervento o nelle immediate vicinanze

Punti 4

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 39 e 125

5) Inquinamento elettromagnetico alta freq.

Spostamento di stazioni radio-base eventualmente presenti nell'area di intervento o nelle immediate vicinanze verso un sito scelto fra quelli previsti nell'apposito regolamento comunale

Punti 6

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 41 e 128

6) Inquinamento acustico

Separazione tra gli spazi aperti usufruibili dalle persone e le aree destinate a parcheggio o transito veicolare. Tale separazione potrà avvenire mediante rimodellamenti morfologici delle aree perimetrali del sito a ridosso delle aree critiche, creazione di schermature con fasce vegetali composte da specie arbustive e arboree efficaci, collocazione delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

Punti 2

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 43 e 133

7) Inquinamento delle acque

Attuazione di strategie per impedire che le acque di dilavamento delle aree a parcheggio confluiscano senza trattamenti nelle condutture esistenti o nel sottosuolo

Punti 3

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 47 e 140

8) Sistemi solari passivi

Superficie vetrata irraggiata dal sole al 21/12, ore 12 (solari) > 50% dell'area totale delle chiusure esterne verticali

Punti 2

Superficie vetrata irraggiata dal sole al 21/12, ore 12 (solari) > 50% dell'area totale delle chiusure esterne verticali e presenza di sistemi solari passivi aventi le caratteristiche indicati nei "metodi e strumenti di verifica" (pag. 50 linee guida)

Punti 4

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 50 e 159

9) Impianto acqua calda per elettrodomestici

Realizzazione di rete idrica con propri attacchi dedicati all'alimentazione dell'acqua calda sanitaria per lavatrice e lavastoviglie, da farsi in aggiunta alla rete idrica ordinaria per l'alimentazione dell'acqua fredda. L'acqua calda sanitaria deve essere quella prodotta con il contributo delle energie rinnovabili di cui al precedente punto b) dei "requisiti obbligatori"

Punti 4

Verifica iniziale: verifica d'ufficio su progetto.

10) Energia elettrica da fonti rinnovabili

I soggetti attuatori degli interventi in questione, dimostrando la congruità architettonica e paesaggistica della soluzione, devono prevedere la realizzazione di un impianto per la produzione di energia fotovoltaica di 2kW per ciascuna unità abitativa, in forma diretta sull'area di intervento o su altra area di proprietà.

Qualora sia dimostrata una reale difficoltà tecnica alla realizzazione in proprio dei suddetti impianti sarà possibile rispondere al presente requisito, prevedendo la realizzazione dell'impianto sull'area di intervento o su altra area di proprietà per un minimo di 1 Kw per ciascuna unità abitativa e finanziando la realizzazione di impianti comunali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per la parte eccedente fino al raggiungimento di 2 Kw/unità imm..

Punti 10

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 54 e 167

11) Riciclabilità dei materiali edili

Realizzazione di edifici con struttura portante, tramezzature interne in legno.

Punti 10

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 57 e 178, linee guida per l'edilizia in legno in toscana

12) Permeabilità delle superfici

Aree esterne di pertinenza degli edifici calpestabili e permeabili nella misura di almeno il 50%

Punti 3

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 62 e 193

13) Isolamento acustico delle partizioni interne

Applicazione di strategie che portino alla riduzione di 1 dB rispetto al valore limite di legge del rumore trasmesso fra unità abitative adiacenti e per isolare acusticamente le tubazioni

Punti 4

Applicazione di strategie per annullare completamente il rumore trasmesso tra unità abitative adiacenti attraverso pareti e pavimenti e quello generato dalle tubazioni

Punti 6

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 68 e 212

14) Isolamento acustico da calpestio e da agenti atmosferici

Adozione di soluzioni che portino alla riduzione del rumore di almeno 1 dB rispetto ai minimi di legge

Punti 3

Raggiungimento dell'isolamento acustico totale

Punti 6

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 70 e 216

15) Isolamento acustico dei sistemi tecnici.

Adozione di strategie che portino alla riduzione del rumore di almeno 1 dB rispetto al livello minimo di legge

Punti 3

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 71 e 219

16) Comfort termico - Temperatura dell'aria e delle pareti interne

Presenza di soluzioni che consentano di garantire la temperatura media operante di comfort (UNI EN ISO 7730:2006 e s.m.i.).

Punti 3

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 73 e 223

17) Comfort termico - Inerzia termica

Coefficiente di sfasamento dell'onda termica pari a ore 10

Punti 3

Coefficiente di sfasamento dell'onda termica pari a ore 11

Punti 4

Coefficiente di sfasamento dell'onda termica pari a ore 12

Punti 5

Coefficiente di sfasamento dell'onda termica pari a ore >12

Punti 6

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 72 e 221

18) Controllo dell'umidità su pareti

Assenza totale di condensa interstiziale e superficiale mediante verifica UNI EN ISO 13788

Punti 4

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 75 e 225

19) Controllo agenti inquinanti: fibre minerali

Dimostrazione che i materiali utilizzati per isolamento termico, acustico o per altri scopi non sono di tipo fibroso (tipo lana di vetro, lana di roccia ecc.)

Punti 3

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 76 e 227

20) Controllo agenti inquinanti: VOC

Utilizzo di materiali per tutte le tinteggiature interne non contengano solventi sintetici

Punti 8

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 78 e 229

21) Ricambi d'aria

Ventilazione di tutti gli alloggi mediante aperture collocate su fronti contrapposti

Punti 6

Ventilazione di tutti gli alloggi mediante ventilazione meccanica controllata

Punti 10

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 80 e 237

22) Qualità del servizio

Al fine di minimizzare il deterioramento dei materiali e dei componenti dell'involucro edilizio è premiato l'utilizzo di materiali particolarmente durevoli (pietra, mattone ecc...) per le finiture esterne maggiormente esposte oltre all'utilizzo di schermi protettivi dall'irraggiamento solare e dagli agenti atmosferici e adozione di criteri di massima accessibilità dei componenti dell'edificio per operazioni di pulizia, riparazione, manutenzione

Punti 4

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 84 e 250

23) Controllo agenti inquinanti: Radon.

Predisposizione di adeguate strutture per la ventilazione degli ambienti interrati, la realizzazione di membrane sigillanti delle aree interrate per separarle dagli ambienti occupati e la non presenza di pietra vulcanica, pozzolana, tufo

Punti 2

Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana: riferimenti pagg. 79 e 234

24) Accessibilità

Al fine di favorire l'accessibilità a tutte le unità immobiliari oggetto di intervento, in tutti gli edifici che comprendano unità immobiliari con accesso ad un livello superiore al piano terra, se non obbligatorio ai sensi della L.13/89 e s.m.i., sarà attribuito il presente punteggio:

- qualora siano realizzati appositi vani predisposti per l'installazione degli ascensori necessari a garantire l'accessibilità a tutte unità immobiliari
- qualora siano effettivamente installati, contestualmente alla costruzione dell'edificio, gli ascensori necessari a garantire l'accessibilità a tutte unità immobiliari

punti 6

punti 10

25) Prestazione energetica

Dimostrazione che entrambi i seguenti requisiti siano soddisfatti:

- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale E_{Pi} sia $< 0,50 * EP_{lim}$ (classe A)
- fabbisogno energetico invernale dell'involucro dell'edificio anche se costituito da più unità immobiliari, inferiore a 30 Kwh/m2 annuo
- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale E_{Pi} sia $< 0,25 * EP_{lim}$ (classe A+)
- fabbisogno energetico invernale dell'involucro dell'edificio anche se costituito da più unità immobiliari, inferiore a 20 Kwh/m2 annuo

punti 10

punti 15

Il raggiungimento di tale requisito sarà verificabile incrociando i dati rilevabili dalla relazione di calcolo D.lgs192/05 - D.lgs. 311/06 – DPR 59/09 e quelli della certificazione energetica

26) Posti auto interrati

Allo scopo di favorire la effettiva utilizzazione dei locali interrati come autorimesse, la superficie di detti locali non

viene conteggiata nella SUL, anche se eccedente la proiezione verticale del perimetro dell'edificio, quando vengano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- che la superficie utile (Snr) dell'interrato non sia superiore a quella minima indispensabile a garantire la realizzazione fino a due posto auto per ogni alloggio, il rispetto di tutte le normative di sicurezza, antincendio, ecc... e una eventuale cantinetta non più grande di 8,00 mq per ogni alloggio compreso nell'edificio, oltre ai collegamenti verticali ed ai volumi tecnici che non costituiscono SUL in base alle vigenti normative;

- che i posti auto non siano delimitati da elementi verticali ma esclusivamente da segnaletica orizzontale.

Punti 0 (zero)

3) Addizioni funzionali

Ai fini dell'attribuzione degli incentivi volumetrici previsti all'art.22 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico per interventi di addizione funzionale, si intendono realizzati con criteri di sostenibilità ambientale quegli interventi che rispettino i seguenti requisiti:

- punto a), d), e) dei requisiti di cui al punto 1)
- a scelta del proponente il punto b) o c) dei requisiti obbligatori di cui al punto 2)

4) Verifiche/ Controlli

Per verificare la rispondenza dei progetti e degli edifici realizzati ai requisiti prescritti, il Comune potrà avvalersi della consulenza di professionisti, agenzie o studi professionali specializzati in materia. Tali soggetti sono individuati con apposito atto del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio.

Al momento della presentazione della dichiarazione di inizio lavori dovrà essere proposto un programma delle verifiche in corso d'opera sulla base del cronoprogramma dei lavori stessi.

5) Finanziamenti

In ottemperanza ai criteri di autofinanziamento contenuti nel Regolamento di Organizzazione dello Sportello Unico SUAP/SUE, la presentazione di pratiche contenenti una richiesta di incentivi volumetrici riferiti alla sostenibilità ambientale degli edifici comporta la corresponsione di una cifra a titolo di diritti amministrativi per l'istruttoria delle pratiche, i controlli in corso d'opera e la verifica sugli edifici realizzati. Tale cifra, stabilita con Determina del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, sarà quella indispensabile a coprire gli oneri per l'istruttoria delle pratiche e i controlli come indicato al punto 4).

6) Difformità

Il mancato rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale in misura tale da far venir meno il diritto agli incentivi volumetrici autorizzati nell'ambito del Permesso di Costruire rende automaticamente abusivi i volumi realizzati in ragione di tale diritto. A tale difformità si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII Capo I della L.r.1/05.