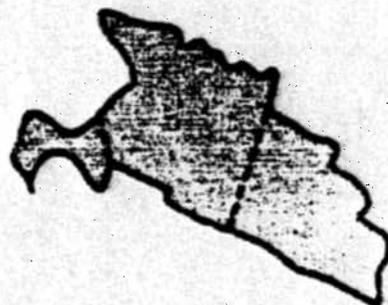


COMUNE DI NUVOLENTO

PROVINCIA DI BRESCIA



Regolamento edilizio

Adottato dal Consiglio Comunale

il 29-1-1987 n. 8

Pubblicato all'Albo Pretorio dal al

Approvato dal CO.RE.CO. il

Ripubblicato all'Albo Pretorio

dal al

Approvato dalla Regione Lombardia

con Decreto n. 28410 del 19.1.1988

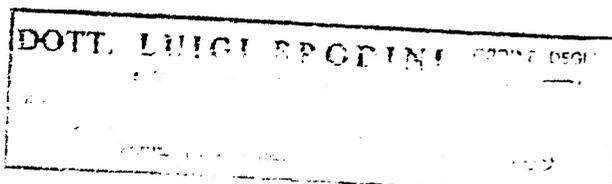


il Sindaco

il Segretario

Progetto

Dott. Arch. Luigi Brodini



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. - Ambito di applicazione del regolamento.

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle Leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Art. 2. - Opere soggette a concessione edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale é subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco, fatta eccezione per le opere di manutenzione straordinaria soggette all'art. 31 e 48 Legge 457 5/8/78, per le quali la concessione é sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- a - opere urbanizzazione;
- b - costruzione ed opere urbanistico-edilizie di qualsiasi tipo;
- c - demolizioni;
- d - ricostruzioni;
- e - restauri e risanamento conservativo;
- f - ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- g - ampliamenti;
- h - sopraelevazioni;
- i - rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di esterni;
- l - scavi e reinterri;
- m - rilevati in genere;
- n - realizzazioni e modifiche di parchi, giardini e complessi alberati;
- o - interventi comunque interessanti il disegno urbano (cartelli pubblicitari).

Art. 2 bis. - Ricostruzione: definizione

Ai fini dell'art. 2 del presente regolamento edilizio, ricostruzione é ogni intervento tendente alla riedificazione

di una costruzione demolita. Nei nuclei di antica formazione e per edifici di particolare pregio ambientale tale riedificazione deve essere realizzata mediante l'impiego di materiali, aventi le stesse caratteristiche di quelli originali e nell'assoluto rispetto dello stato di fatto sia planivolumetrico sia altimetrico sia architettonico sia decorativo.

Questo tipo di intervento è ammesso solo nel caso in cui la statica della costruzione preesistente sia compromessa al punto di non consentire il recupero della medesima attraverso risanamenti conservativi e ristrutturazioni.

Art. 2 ter. - Manutenzione straordinaria: definizione.

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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 2 quater . - Restauro e risanamento conservativo definizione.

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino il rinnovo e il risanamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 2 quinquies. - Ristrutturazione edilizia: definizione

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante uno 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.

Art. 2 sesiex. - Ristrutturazione urbanistica: definizione

Ristrutturazione urbanistica quella rivolta 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.

Art. 3 - Opere non soggette a concessione

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza dichiarata dal Sindaco.

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di darne formale comunicazione al Sindaco entro 3 gg. prima dell'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 gg. dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto nel successivo titolo del presente regolamento.

Art. 4 - 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 Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali e per quanto necessario, a Dottori Agronomi e Periti.

TITOLO II

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

Della richiesta di concessione edilizia

Art. 5 - Legittimità alla richiesta

Sono legittimati a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 5 bis. - Aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia

Ai fini del I comma del presente art. 5 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia:

- a - superficiatario al di sopra del suolo;
- b - superficiatario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee;
- c - enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia, per opere connesse al contratto enfiteusi;
- d - usufruttuario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 ter. del presente regolamento o di restauro ai sensi del precedente art. 2 quater;
- e - titolare del diritto d'uso (art. 1022 c.c.), per le richieste di concessione edilizia indicate alla lett. d.;
- f - locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g - titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 ter.

delle presenti norme ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù pedale medesima;

- h - titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;
- i - rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

Art. 6 - Richiesta di concessione edilizia e documenti da allegare alla medesima

La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta da bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che, accertata la regolarità formale della stessa e la completezza della documentazione rilasciata apposta ricevuta in cui devono essere indicati sia la data di ricevimento sia il numero progressivo attribuito alla richiesta.

La documentazione da allegare alla richiesta, pena la irricevibilità di quest'ultima, è la seguente:

- a - atto pubblico o scrittura privata autenticata avente data certa attestata il diritto di proprietà o titolo legittimamente ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento;
- b - planimetria stralcio del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione con l'indicazione dell'esatta ubicazione dell'area su cui si intende operare l'intervento edilizio diretto;
- c - planimetria catastale orientata, in scala 1:2000, disegnata su fogli formato UNI; tale planimetria deve avere una dimensione tale da consentire con facilità la individuazione delle particelle fondiari di intervento. Detta individuazione può essere facilitata riportando in planimetria alcuni elementi topografici particolari della zona, quali vie, chiese, castelli;
- d - documentazione fotografica dello stato di fatto che illustri, in modo chiaro ed esauriente, l'area oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale: l'assoluta aderenza alla realtà oggettiva dovrà essere garantita

- con dichiarazione resa, nel retro delle stampe fotografiche ad ogni effetto di Legge, dal soggetto richiedente il rilascio di concessione edilizia;
- e - planimetria in scala 1:500 dello stato di fatto con l'indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 ml. dai confini, inoltre dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione esistenti e quelle di progetto;
- f - planimetria, in scala non inferiore a 1:200, nella quale risulti rappresentata l'opera progettata con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle distanze medesime dai confini e dalle costruzioni prospicienti;
- g - planimetria; in scala 1:200 nella quale risulti rappresentata la sagoma planimetrica dell'opera progettata con le distanze della medesima dai confini e dalle costruzioni prospicienti, le quote planimetriche del terreno ed in caso di terreno in pendenza l'andamento del terreno sezionato secondo due direttrici e corrispondenti agli assi del fabbricato. In questo caso dovrà essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo l'intervento oggetto della concessione. Inoltre dovranno essere indicati in planimetria recinzioni, eventuali alberature, viabilità interna e parcheggi interni;
- h - schema dei parametri catastali, urbanistici ed edilizi indicante:

- numero del foglio catastale;
- numero delle particelle fondiarie;
- indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- superficie fondiaria o territoriale;
- volume edificato;
- volume edificando;
- distanza dai confini e dai cigli stradali;
- distanza dalle costruzioni;
- altezza dell'edificio;
- indice di utilizzazione fondiaria;
- rapporto di copertura;

per ognuno dei parametri sopra indicati deve essere fornito il valore effettivamente applicato nella progettazione;

- i - disegni, in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani della costruzione fra loro diversi, nonché delle piante del sottotetto e della copertura; nel-

le suddette piante debbono essere indicate le quote planimetriche della costruzione e dei locali, le dimensioni delle aperture, la destinazione d'uso dei locali. Nel caso di edifici costruiti da cellule tipo é ammesso produrre le piante generali in scala 1:200 purché queste ultime risultino corredate dalle piante della cellula fondamentale eseguite in scala non inferiore a 1:100; quando trattasi di edificio aderente ad altro fabbricato, le piante della costruzione oggetto della concessione edilizia debbono risultare estese anche ai vani contigui delle costruzioni esistenti;

- l - disegni quotati, eseguiti in scala 1:100, delle sezioni dell'opera prolungate eventualmente a parte delle costruzioni aderenti; dette sezioni debbono essere completate con l'indicazione del profilo del terreno prima e dopo l'intervento compresa l'indicazione del piano stradale; debbono essere indicate anche le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta di ciascun piano, lo spessore dei solai, nonché le quote relative ai volumi tecnici; le sezioni di cui sopra debbono essere in numero necessario e sufficiente alla compressione dell'opera e in ogni caso non devono essere meno di due;
- m - disegni a semplice contorno, in scala 1:100, di tutti i prospetti della costruzione progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti; i prospetti di cui sopra devono essere completati con l'indicazione del profilo altimetrico del terreno dopo l'intervento e devono, altresì, riportare l'indicazione delle aperture, del tipo e della qualità nonché del colore dei materiali impiegati nelle finiture esterne;
- n - rilievo quotato, realizzato in scala 1:200, delle costruzioni da demolire; detto rilievo deve contenere le piante di tutti i piani e tutte le sezioni necessarie per una corretta rappresentazione dell'immobile;
- o - rilievo quotato, realizzato in scala 1:200, delle costruzioni oggetto di interventi alla costruzione al restauro al risanamento conservativo o alla ristrutturazione; detto rilievo deve riguardare tutti i piani, le sezioni indispensabili alla corretta rappresentazione dell'immobile; gli elementi da demolire debbono essere colorati di giallo;
- p - se in vincolo idrogeologico ed ove é richiesto dalle Norme tecniche del P.R.G., relazione geologica, sottos-

critta da un geologo regolarmente iscritto all'Ordine professionale che illustri i risultati dell'esame geologico di superficie relativa alla zona interessata dall'intervento, nonché le risultanze di un indagine geognostica specificata;

- q - relazione tecnica sui criteri tecnici assunti a base della progettazione; detta relazione tecnica, nel caso di grossi complessi edilizi od industriali, deve mettere in rilievo gli elementi che non é possibile esplicitare graficamente come: destinazioni, funzioni, rapporti con gli spazi esterni e l'ambiente in generale;
- r - se richiesto dal Sindaco, nulla-osta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;
- s - nulla-osta, ove richiesto, della sovrintendenza ai monumenti e/o Beni Archeologici;
- t - nulla-osta all'apertura di accessi sulle strade statali e provinciali;
- u - atto unilaterale - con firma autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale competente con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo, con sottoscrizione del richiedente autenticata nei termini di Legge, nel caso in cui si intenda dare applicazione al regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 7 L. 28/1/1977 n° 10.

CAPO II

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIAArt. 7 - Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia

Le richieste di concessione edilizia devono venire esaminate seguendo il numero progressivo di cui al 1° comma del precedente art. 6.

Art. 8 - Organi di controllo

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta di concessione edilizia, all'esame, e quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative per i regolamenti vigenti, dei seguenti organi:

- a - Ufficiale Sanitario;
- b - Veterinario Comunale;
- c - Comandante dei Vigili del Fuoco territorialmente competente;
- d - Ufficio Tecnico Comunale;
- e - Commissione Edilizia;
- f - Sovraintendenza ai Monumenti;
- g - Ufficio dei Beni Ambientali;
- h - Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

SEZIONE I

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALEArt. 9 - Composizione

La Commissione Edilizia é composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Art. 10 - Membri di diritto

Sono membri di diritto:

- a - il Sindaco o suo delegato, con funzione di Presidente;
- b - il Capo Ufficiale Tecnico Comunale e/o un Tecnico delegato dal Sindaco;
- c - l'Ufficiale Sanitario o un suo delegato;
- d - l'Assessore all'Urbanistica

Art. 11 - Membri elettivi

I membri effettivi sono sette (7), dei quali due (2) in rappresentanza della minoranza, ed uno (1) esperto di problemi ambientali. La carica di membro elettivo della C.E. decade col decadere del Consiglio Comunale o da revoca dello stesso.

Il Commissario di nomina Consigliare che cessi dall'Ufficio prima della scadenza è sostituito con un altro nominato dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive. La decadenza opera di diritto: i Commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia Comunale.

Il Sindaco o suo delegato, nella qualità di Presidente, della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale il quale procederà, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 12 Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale

I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione riguardante sia aree confinanti con le proprie sia aree di parenti fino al terzo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano comunque interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

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

sentita la Commissione Edilizia Comunale.

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 11 comma dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Delle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto ai sensi dell'art. 16, 11 comma, del presente regolamento - dettagliato resoconto del 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. 13 - Segreteria della Commissione Edilizia Comunale

I compiti di segretario della Commissione Edilizia Comunale sono svolti dal Tecnico Comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco senza diritto di voto.

Art. 14 - Funzioni della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia Comunale deve esprimere il proprio parere su:

- a - l'interpretazione del presente regolamento;
- b - i piani particolareggiati di esecuzione;
- c - le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- d - ogni richiesta di concessione edilizia o di rinnovo di quest'ultima.

Il parere di cui al 1° comma - nei casi b, c, d, - deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

Detto parere è obbligatorio.

Delle riunioni deve essere redatto dettagliato verbale a cura del Segretario.

Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo alla approvazione della Commissione nella riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente.

Il Segretario della Commissione Edilizia Comunale deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Art. 15 - Riunioni della Commissione Edilizia Comunale

La Commissione Edilizia Comunale si riunisce nella residenza Municipale una volta o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessione edilizia su convocazione del Presidente.

Il parere deve essere espresso entro 45 gg. dalla data di ricevimento, (protocollo) salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del V° comma del presente articolo.

La Commissione Edilizia Comunale é convocata dal Presidente con invito, inviato almeno 5 gg. prima della data fissata. Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno 5 membri, tra i quali il Presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

Art. 15 bis. - Commissione urbanistica

La Commissione urbanistica affianca l'A.C. - i suoi membri vengono eletti dal C.C. su indicazione delle forze politiche in numero compreso fra 9 e 15.

La Commissione urbanistica esprime parere consultivo in merito a: gestione del piano urbanistico generale - lottizzazioni - piani produttivi (PIP) - piani particolareggiati - piani per l'E.E.P. (167/865) piani di recupero (Legge 457). Potranno essere redatte relazioni di maggioranza e di minoranza. In caso di parità delle votazioni, il voto del Presidente vale il doppio.

CAPO III

DECISIONE SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIAArt. 16 Competenze del Sindaco

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 8 ed in specie di quello della Commissione Edilizia Comunale ai sensi del III comma e IV comma dell'art. 15 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione edilizia.

La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 gg. dalla data di ricevimento della richiesta medesima. Nel caso di inutile decorso di detto termine; il richiedente ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Fermo quanto fissato nel capo IV del presente regolamento, il Sindaco deve indicare ai sensi e secondo le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 28/1/1977 n° 10 la misura ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio. Qualora il concessionario abbia diritto, in base agli artt. 20, 21 e 22, del presente regolamento, ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamenti giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione, il Sindaco dovrà determinare i modi e i tempi di realizzo, delle opere stesse nonché le garanzie da prestare del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio Comunale.

Art. 17 - Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie

Le decisioni del Sindaco sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto disposto dal II comma dell'art. precedente.

Le concessioni sono affisse per 15 gg. consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per la impugnazione.

Chiunque sia interessato può altresì prendere visione presso i competenti Uffici Comunali, di tutti gli atti e documenti relativi facendone richiesta scritta al Sindaco.

CAPO IV

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**Art. 18 - Formalità cui é subordinato il rilascio della concessione edilizia**

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

- a - presentazione della ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, salvo l'ipotesi di cui all'art. 20 del presente regolamento, nonché della parte del costo di costruzione da versarsi immediatamente, secondo quanto stabilito dal Sindaco, ai sensi del I comma dell'art. 17 del presente regolamento;
- b - presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe previdenze;
- c - presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della Legge 5/11/1971 n° 1086 (opere in C.A.) e produzione della relazione e dei calcoli per la Legge 373. Dette formalità vanno assolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 19 - 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 29/9/1964 n° 847, così come modificato dall'art. 44 Legge 22/10/1971 n° 865/

A. Urbanizzazione primaria

- a - strade residenziali;
- b - spazi di sosta o di parcheggio;
- c - fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f - pubblica illuminazione;
- g - spazi di verde attrezzato.

B. Urbanizzazione secondaria

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole d'obbligo;
- c - mercati di quartiere;

- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere.

Art. 20 - Concessioni edilizie gratuite

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della Legge 28/1/1977 n° 10, nei seguenti casi:

- a - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e titolo principale, ai sensi dell'art. 12 Legge 9/5/1975 n° 153;
- b - per gli interventi definibili - ai sensi degli artt. 2 quater, 2 quinquies, e 2 sexies del presente regolamento di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione, sempreché gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c - per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non é richiesta;
- d - per gli interventi definibili, ai sensi degli artt. 2 quater, 2 quinquies e 2 sexies del presente regolamento di restauro, di risanamento conservativo ristrutturazione nonché per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamigliari;
- e - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazio-

- ne eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Qualora venga mutata, nei 10 anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui alla lett. a -, del presente articolo, l'esenzione viene meno.

Art. 21 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o ai costi di costruzione (art. 10 Legge 28/1/1977 n° 10°

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

La incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione Consigliare in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della Legge 28/1/1977 n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione stabilito in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale. Qualora nei dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel presente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dell'applicazione dei criteri generali.

Art. 22 Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a - edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L. 28/1/1977 n° 10;
- b - concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

TITOLO III

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 23 - Carattere della concessione edilizia

La concessione edilizia é personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia é irrevocabile salvo i casi di decadenza di cui agli artt. 25,26,27,28,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 é trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesta, con domanda in carta legale cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimità ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento, al Sindaco, che, accertatane la legittimità provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi degli articoli 27 e 28 del presente regolamento.

Art. 24 - Inesistenza della concessione edilizia

La concessione edilizia rilasciata per aree non incluse nello strumento urbanistico generale e non rientranti in quelle indicate dall'art. 20 del presente regolamento é inesistente, sempreché non riguardi immobili dello Stato.

Art. 25 - Decadenza della concessione edilizia

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori. Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da Leggi speciali.

Art. 26 - Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni 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 anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 27 - Termine di inizio dei lavori. Decadenza per inutile decorso del termine stesso

Il termine di inizio lavori, fissato dal Sindaco ai sensi del IV comma dell'art. 16 del presente regolamento, non può essere superiore ad un anno.

La determinazione sindacale sul punto in cui al 1° comma è insindacabile.

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

Non è ammessa la proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Art. 28 - 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 ed agibile, è fissata dal Sindaco, ai sensi del IV comma dell'art. 16 del presente regolamento; esso non può essere superiore a 3 anni. Il termine di cui al 1° comma, non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi, il Sindaco con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del 1° comma di questo articolo. La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. 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, decade la conces-

sione edilizia e il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al 1° comma del precedente articolo può essere superiore a 3 anni qualora impongono 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. 29 - Sospensione dei lavori

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

TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 30 - Ricorso del richiedente la concessione edilizia

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento entro e non oltre 60 gg. dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di Legge.

Art. 31 - Ricorso di ogni altro interessato

Chiunque sia interessato può altresì esprimere i rimedi giurisdizionali entro 60 gg. dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art. 17 del presente regolamento.

TITOLO V

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

Operazioni preliminari

Art. 32 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, deve comunicare al Sindaco o all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo, la residenza, e numero di codice fiscale del costruttore, tramite, o consegna diretta al protocollo comunale o con raccomandata R.R..

Il direttore dei lavori e il costruttore, prima dell'inizio dei lavori, devono comunicare l'accettazione dei rispettivi incarichi al Sindaco o all'Ufficio Tecnico Comunale. Tale comunicazione deve avvenire tramite, o consegna diretta al protocollo comunale o con raccomandata R.R..

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al comma precedente, restano responsabili, ad ogni effetto di Legge i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

Art. 33 - Assegno di linea

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 10 gg. prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, con raccomandata indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale, la fissazione dei capisoldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione dei scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistano.

Entro 10 gg. dalla data di ricezione della raccomandata di cui al I comma, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso di suddetto termine, il privato dovrà diffidare con raccomandata R.R. l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere l'attività di cui al comma entro e non oltre 30 gg., trascorsi i quali potrà, senza altro incombenza dare inizio ai lavori.

Delle operazioni che sono a totale carico finanziario e organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice esemplare, apposito verbale, sottoscritto dalle parti. Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio lavori.

Art. 34 - Inizio dei lavori

Dall'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi ed ai fini dall'art. 27 del presente regolamento edilizio, notizia al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale, con le modalità espresse al 1° comma dell'art. 32.

Dovrà essere contemporaneamente presentata ricevuta dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato o in struttura metallica.

CAPO II

Dell'attività di realizzazione del progetto

Art. 35 - Soggetti responsabili

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di Legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori, ed il costruttore sono responsabili, agli effetti civili, penali ed amministrativi, di ogni violazione di cui al 1° comma.

Art. 36 - Cantieri edilizi

In particolare i cantieri edilizi dovranno 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 dei lavori.

Devono, inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e dei nomi ed i cognomi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e

dell'assistente, numero della concessione e data di rilascio. In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o la copia della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art. 37 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

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

Nella domanda vengono indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'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, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata al richiedente entro 60 gg. dalla presentazione della domanda.

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

Qualora il Sindaco accolga la domanda, nel provvedimento autorizzato 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'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Dello stato dell'area al momento della consegna dell'occupazione 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 della redazione, e dell'occupante ovvero del direttore dei lavori; indicando inoltre l'arbitro per eventuali controversie.

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 di cui al VI comma viene restituita entro 90 gg. dalla avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso,

l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in ragione del grado di restaurazione dello status-quo, raggiunto con il ripristino.

Tale normativa vale anche per gli Enti Pubblici.

Art. 38 - Fine dei lavori

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, con raccomandata R.R. o consegna diretta al protocollo comunale, del compimento dell'opera progettata al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO VI

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 39 - Opere per le quali é richiesto o il certificato di agibilità o quello di abitabilità

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 é proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

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

Art. 40 - Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo allegata alla raccomandata R.R. di cui all'art. 39 del presente regolamento, ovvero separatamente inviata con raccomandata o presentata direttamente, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Il concessionario che presenti la domanda di cui al 1° comma, meno di 30 gg. prima della scadenza del termine ultima-

zione dei lavori non vanta nessuna aspettativa per il compimento delle operazioni nel tempo utile ad impedire la decadenza, di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Il Sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 30 gg. dalla data di ricevimento della domanda.

Qualora la scadenza di cui all'art. 28 del presente regolamento sia più vicina, il Sindaco può fissare un termine più breve, ritenuto idoneo a consentire lo svolgimento del procedimento previsto e ad evitare la decadenza della concessione edilizia.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale Sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Della stessa deve essere data notizia, nei modi di Legge, almeno 5 gg. prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Nel caso in cui al IV comma del presente articolo, la comunicazione di cui al precedente IV comma può essere data anche due giorni prima.

Nel caso dell'ispezione, l'Ufficio Sanitario accerta il rispetto delle norme igieniche-sanitarie vigenti; il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale assiste l'Ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto di cui alla lettera 1) dell'art. 6 del presente regolamento e l'opera realizzata.

Della visita di controllo di cui al V comma del presente articolo deve essere redatto, a cura del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenziate all'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale devono essere riportati i pareri dell'Ufficiale Sanitario e del Capo Ufficio Tecnico Comunale viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione.

Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 gg. dal ricevimento della domanda, sempreché siano stati depositati, nel frattempo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- a - ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b - certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale;

c - ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 Legge 15/11/1971 n° 10 86 per le costruzioni in conglomerato cementizio e fotocopia dello stesso.

In caso contrario, il termine di cui al comma precedente non decorre.

Detto termine s'intende congrualmente ridotto nel caso di cui al V° comma del presente articolo.

Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma (XI), il richiedente deve diffidare, con raccomandata R.R., il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa.

Tale diffida é necessaria nel caso del XII comma.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui a quest'ultimo comma, ovvero nell'ipotesi di inutile termine di cui al XIII comma del precedente articolo, la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità non esclude né preclude provvedimenti ai sensi del Titolo XII delle presenti norme. Contro il diniego dell'abitabilità é ammesso, col rispetto delle norme di Legge, ricorso generico giurisdizionale.

Il certificato di abitabilità viene rilasciato quando sia stata depositata la serie dei documenti di cui al XII comma del precedente articolo.

TITOLO VII

DISTANZE LEGALI

CAPO I

DefinizioniArt. 41 - Definizioni di costruzione ai fini delle distanze

Ai fini del presente titolo, costruzione é qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo, realizzata in muratura e con l'impiego di altro materiale, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, cioè sia ancorata al terreno ovvero poggi su supporti a quest'ultimo connessi, e possa costruire intercapedine ad esclusione dei muretti di recinzione.

Art. 42 - Definizione di fronte

Ai fini del presente titolo, per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne praticabili, sempreché non si tratti di sperti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene la facciata arretrata.

CAPO II

Detrminazione delle distanze delle costruzioniArt. 43 - Distanze di confini di proprietà, dai limiti di zona e dai cigli stradali

La distanza di ciascun fronte di una costruzione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dal ciglio stradale, si determina sulla retta orizzontale ortogonale a questi ultimi, che individua la distanza tra gli elementi che si considerano, e comunque nel rispetto dei disposti del D.M. del 2/4/1968 n° 1444.

Art. 44 - Distanza minima dai confini di proprietà dai limiti di zona dei cigli stradali

Le distanze di cui all'art. precedente non possono essere inferiori in ogni caso ai minimi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni imponenti distanze minime maggiori, contenute nella norma di attuazione. In ogni caso, la distanza tra due costruzioni non deve essere inferiore a ml. 10, e si devono rispettare le prescrizioni del D.M. del 2/4/1968 n° 1444.

Art. 45 - Distanze tra le costruzioni

La distanza minima tra le costruzioni o fronti di una stessa costruzione dovrà essere quella prevista dalle norme di attuazione riferite a ciascuna zona omogenea.

Comunque tale distanza minima, eccetto che per la zona omogenea A, non dovrà essere inferiore a ml. 10 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di vedute.

In detta ultima ipotesi, la distanza minima tra i fronti deve essere uguale alla larghezza delle pareti direttamente contrapposte, con un minimo di ml. 5.

La distanza di cui al 1° comma non va rispettata quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche, sempreché la profondità di queste ultime non sia maggiore della metà della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi é ammessa l'apertura di vedute; quando la distanza minima misurata con le modalità citate nell'art. 43 é di ml. 10 dal fronte opposto, al disotto di tale distanza é ammessa solo l'apertura di luci e vedute dei locali di categoria S di cui all'art. 69 delle presenti norme; vanno comunque rispettate le prescrizioni del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

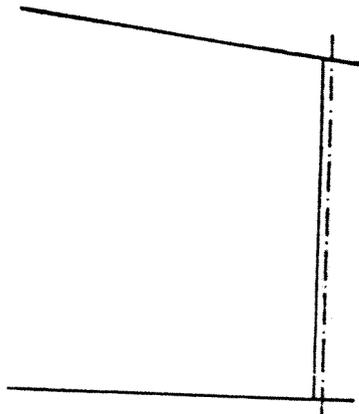
Art. 46 - Norme tecniche di buona costruzione

Si intendono richiamate ad ogni fine-effetto le Leggi vigenti in materia al momento del rilascio della concessione.

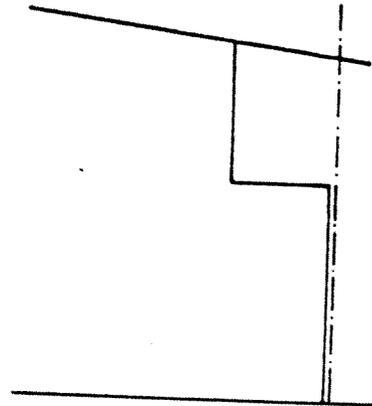
SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ARTICOLO 42

- DEFINIZIONE DI FRONTE LIBERO -

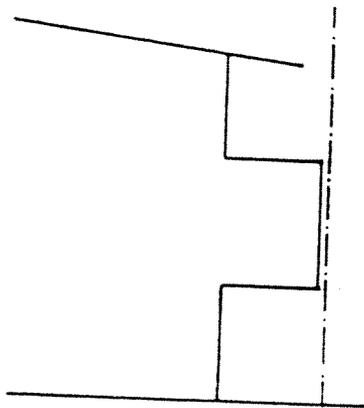
SCHIZZO A : I° COMMA - ARRETRAMENTI PRATICABILI



IPOTESI A



IPOTESI B

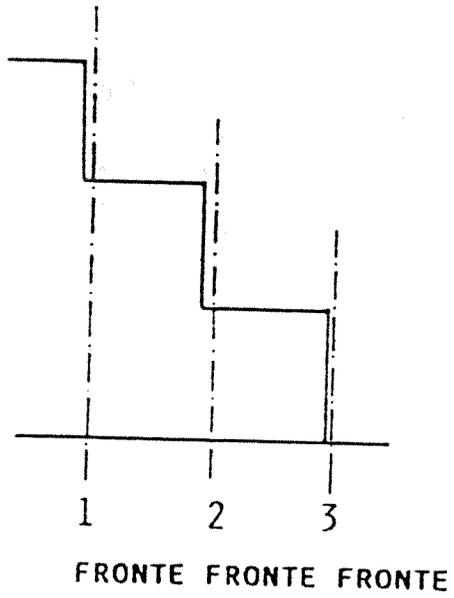
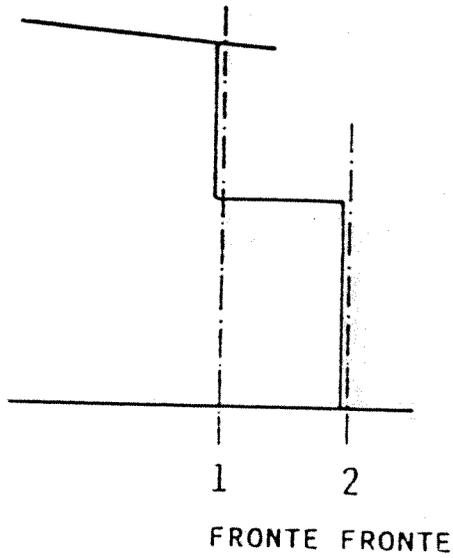


IPOTESI C

———— MURATURA ESTERNA

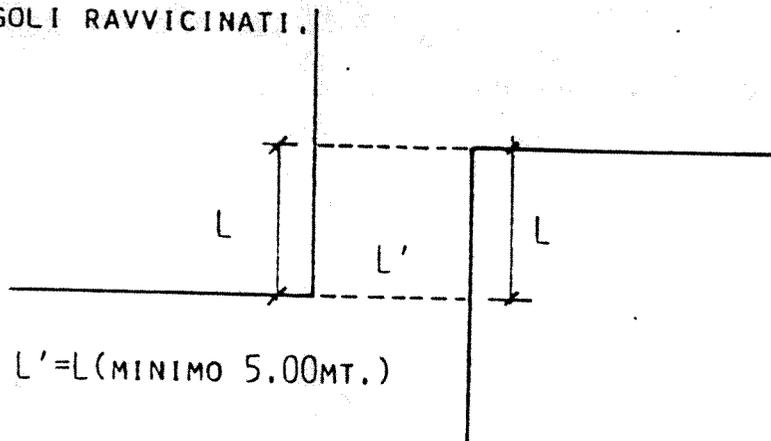
- - - - - TRACCIA DEL FRONTE DELLA COSTRUZIONE

SCHIZZO B : I° COMMA - ARRETRAMENTI NON PRATICABILI

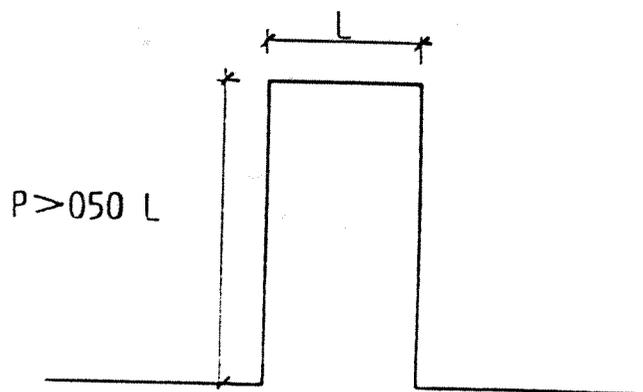


- MURATURA ESTERNA
- - - - TRACCIA DEL FRONTE

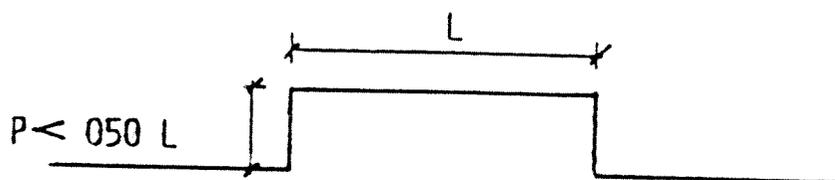
SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ARTICOLO 45 - III° COMMA -
 ESEMPIO DI DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DI COSTRUZIONI
 CON SPIGOLI RAVVICINATI.



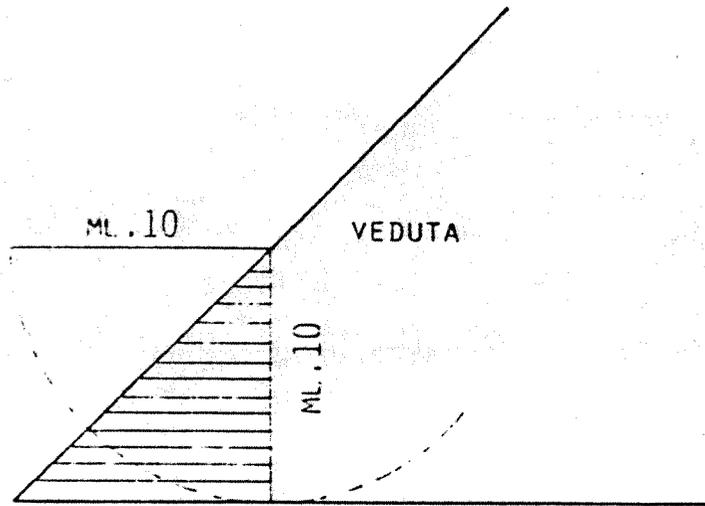
SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ARTICOLO 45 - IV° COMMA
 IPOTESI IN CUI LA DISTANZA VA RISPETTATA.



IPOTESI IN CUI LA DISTANZA NON VA RISPETTATA.



SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ARTICOLO 45 - V° COMMA
ESEMPIO DI PROFILO PLANIMETRICO CHE AMMETTE NELLA ZONA
TRATTEGGIATA SOLO APERTURE DI TIPO S.



TITOLO VIII

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I

Disposizioni generaliArt. 47 - Normativa igienico-sanitaria: rinvio

Resta fermo l'obbligo al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria.

Art. 48 - Fondazioni su suoli insalubri

Le fondazioni su suoli che siano stati usati come deposito immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinanti, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

Art. 49 - Orientamento delle costruzioni

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

CAPO II

Disposizioni sugli isolamentiSez. IMisure contro l'umiditàArt. 50 - Isolamento dell'umidità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Art. 51 - Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti

I locali di categoria A1 ed S1 di cui agli artt. 68 e 69 del presente regolamento, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno e mezzo di intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30.

I pavimenti dei locali di categoria A2 di cui all'art. 68 del presente regolamento, seminterrati o situati al piano terreno debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni saranno realizzate secondo le moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Art. 52 - Misure contro l'umidità del suolo: murature

Tutte le murature esterne di una costruzione, fermo restando quanto disposto al comma precedente, devono, altresì, essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

Art. 53 - Impermeabilizzazione delle coperture piane

In caso di coperture piane di una costruzione o di una parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata con l'impiego di stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Sez. II

Isolamento termico

Art. 54 - Rinvio delle disposizioni normative vigenti

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, ai sensi dell'art. 67 del presente regolamento, nelle categorie A ed S1, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura come disposto dalle normative vigenti.

Sez. IIIIsolamento fonicoArt. 55 - Isolamento fonico

Per tutti i locali di categoria A1, A2, S1 e S2 così come individuati dagli artt. 68 e 69 del presente regolamento, devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ed alle destinazioni proprie dei suddetti locali.

Per le soglie di rumorosità vale quanto disposto dalle normative vigenti: in ogni caso, ogni componente strutturale della costruzione non deve ammettere, per frequenze tra i 100 ed 3000 hz, livelli di rumorosità superiori a 70 db.

CAPO III

Scarico delle acqueSez. IDisposizioni generaliArt. 56 - Classificazione delle acque

Ai fini del presente regolamento, le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a - acque meteoriche:
comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b - acque nere
comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, doccie, bidet e di ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigianali;
- c - acque luride:
sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- d - acque inquinanti:
sono che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Sez. IIModalità di scarico delle acqueArt. 57 - Scarico delle acque meteoriche

Per deflusso delle acque di cui alla lettera a) del precedente articolo deve essere prevista una apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

L'eventuale allacciamento allo scarico generale delle acque può essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

E' preferibile la dispersione delle acque di cui alla lettera a) direttamente nel sottosuolo, ove è possibile, a mezzo di pozzi perdenti o subirrigazione.

Art. 58 - Scarico delle acque nere

Per il deflusso delle acque descritto nella lettera b) del precedente articolo 56 deve prevedersi la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili. Per il collegamento allo scarico generale delle acque vale quanto previsto nel II comma dell'art. precedente.

Art. 59 - Scarico delle acque luride

Le acque di cui alla lettera c) dell'art. 56 devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione ed in specie della volumetria abitativa.

Detta fossa biologica deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere posta all'esterno della costruzione ed a una distanza non minore di ml. 1 dalle murate perimetrali. Per l'allacciamento allo scarico generale delle acque valgono le disposizioni del II comma dell'art. 57.

Art. 60 - Scarico delle acque inquinanti

Per le acque di cui alla lettera d) dell'art. 56 vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Art. 60 bis. - Collegamento alla fognatura comunale

E' fatto obbligo di collegarsi alla fognatura comunale tramite un pozzetto sifonato.

CAPO IV

Raccolta e scarico dei rifiuti solidi

Art. 61 - Raccolta dei rifiuti solidi

Tutte le costruzioni devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi dimensionato in ragione delle caratteristiche-volumetriche e funzionali delle costruzioni medesime.

Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione deve essere dotato di accesso e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione - di sezione non inferiore a cmq. 250 - con sbocco sulla sommità del tetto.

Qualora il deposito di cui al 1° comma del presente articolo sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria dovrà essere assicurato da una griglia. Detta griglia deve avere comunicazione diretta con l'esterno. In ogni caso, il deposito deve avere pareti adeguatamente impermeabilizzate e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.

CAPO V

Impianti igienico-sanitari

Art. 62 - Dotazione minima degli alloggi

In ogni alloggio deve esservi un locale di categoria S1, di cui all'art. 69 del presente regolamento, destinato a camera da bagno e dotato almeno di un water-closed, di un bidet, di un lavabo, di una doccia o di una vasca da bagno. Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

CAPO VI

Impianti di smaltimento dei fumi

Art. 63 - Canne fumarie

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno una canna fu-

maria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione.

Art. 64 - Tubazioni di sfogo

Ogni locale di categoria A1, individuato ai sensi dell'articolo 69 del presente regolamento, destinato a cucina e tutti i locali di categoria S1 di cui allo stesso articolo 69, debbono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico alla sommità del tetto. Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse con più di 5 posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione. Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo di assicurare almeno 5 ricambi d'aria all'ora.

CAPO VII

Rifornimento idrico

Art. 65 - Rifornimento idrico

Tutte le costruzioni devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'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'Ufficio Sanitario. La rete idrica deve essere progettata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali abitabili e del numero degli abitanti, secondo le disposizioni normative vigenti.

TITOLO IX

RINVIO A LEGGI SPECIALIArt. 66 - Normative speciali

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione e degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente si rinvia alle relative normative-legislative e regolamenti-vigenti.

L'attività edilizia è altresì, soggetta alle Leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

I progetti di insediamenti produttivi o di edifici destinati ad accogliere attività insalubri così come definite nello art. 216 del T.U.LL.SS.R.D. 27.7.1934 N° 1265 ed elencate dal D.M. 19.11.81, dovranno essere preventivamente esaminate dal competente Settore Operativo istituito presso il servizio Igiene Pubblica ed Ambientale dell'U.S.S.L. 41.

TITOLO X

CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I

Tipologie edilizieArt. 67 - Locali di abitazione

Sono locali di abitazione quelli di cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

Art. 68 - Classificazione

I locali di cui all'art. precedente sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in 2 categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a - soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b - alloggi monostanze;
- c - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinet-

La categoria A2 comprende:

- a - negozi di vendita, sale di esposizione; sale di riunione, sale da gioco e palestre;
- b - laboratori scientifici, 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.

Art. 69 - Locali accessori

I locali accessori sono di 3 tipi: S1, S2, S3.

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

Il tipo S2 comprende:

- a - scale che collegano più di 2 piani;
- b - corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 mt. di altezza;
- c - magazzini e depositi in genere;
- d - autorimesse di solo posteggio;
- e - sale di macchinari che necessitano di solo avviamento e di scarsa sorveglianza;
- f - lavanderia, stenditoi e legnaie;
- g - stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Tipo S3 comprende:

- a - disimpegni inferiori a mq. 12;
- b - ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5.

Sez. I

Caratteristiche dei locali A1Art. 70 - Finestre

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici finestre e il pavimento non deve essere inferiore a 1/8, così come prescritto dal D.M. 5/7/1975 art. 5.

Ai fini presenti si considerano superfici finestrate tutte le parti vetrate dei serramenti apribili sull'esterno.

Art. 71 - Dimensioni minime. ..

L'altezza media interna degli spazi ad uso abitazione è fissata in non meno di m. 2,70. Per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibili a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2,00 per gli spazi di abitazione ed a m. 1,80 per spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio. Per i locali con il soffitto a volte, l'altezza è considerata come media aritmetica tra l'altezza della saetta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a secondo del tipo di volta. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e a mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e' di mq. 14 se per 2 persone. Ogni alloggio deve essere dotato di stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Art. 71/BIS.

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina avente una superficie non inferiore a mq. 8, regolarmente aereato o da un cabina di cottura per la preparazione degli alimenti, accessoria di un altro locale, tale cabina cottura deve avere una superficie minima per l'installazione del lavello, frigorifero, fornelli muniti di canna di aspirazione ed essere attiguo alla stanza da pranzo. Se munito di finestre il locale deve essere chiuso da una porta in modo da impedire il propagarsi degli odori e fumi nell'atrio.

locale, mentre dovrà comunicare ampiamente con il locale pranzo - soggiorno qualora fosse sprovvisto di aereazione propria.

Art. 72 - Dimensione degli alloggi monostanza

Ferme restando le disposizioni contenute negli articoli che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza sono fissati, ai sensi dell'art. 3 D.M. 5/7/1975 come segue:

- a) monostanza per una persona: mq. 28
- b) monostanza per due persone: mq. 38

SEZ. II

Caratteristiche dei locali A 2

Art. 73- Caratteristiche dei locali A 2

Fermo restando quanto stabilito nella Sez. I del presente Capo, per ciò che riguarda le finestre e le dimensioni planimetriche, l'altezza minima dei locali tipo A 2 è di ml. 3,00

SEZ. III

Caratteristiche dei locali S

Art. 74 - Servizi igienici e stanze da bagno

La dotazione minima dei servizi igienico sanitari-per alloggio, a partire da una sola utenza è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie idonea a contenere: una vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno; eventuale antibagno di superficie minima di mq. 1,00, avente profondità minima di m. 1. I negozi, gli uffici, ecc. devono essere dotati di adeguati servizi igienici di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo, quest'ultimo ubicato nello eventuale antibagno. Tutti i locali destinati a servizi igienici quali bagni, docce, latrine, antilatrina, ecc. devono avere oltre i requisiti generali le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti e pareti perimetrali sino ad altezza di cm. 180 di regola piastrellate oppure costituiti con materiali impermeabili lisci, lavabili e resistenti;

- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con le cucine anche se provvisti di antibagno;
- i locali per i servizi igienici che hanno accessi ad altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrina, antidoccia, ecc.) E' consentito l'accesso al locale bagno da singole stanze da letto.

La stanza da bagno deve essere munita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nel caso di bagno cieco l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimi di 6 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Art. 75 - Dimensioni minime

I locali devono rispettare le dimensioni minime stabilite dai regolamenti specifici.

In qualunque ipotesi l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 2,40.

SEZ. IVCaratteristiche dei locali S 2 e S 3Art. 76 - Locali di categoria S2

Fermo quanto stabilito nel capo primo, 11° comma art. 69 del presente titolo, i locali S2 di cui alla lettera (g) dovranno essere progettati nel rispetto del regolamento specifico di ogni tipo di allevamento.

Art. 77 - Locali di categoria S3

I locali S3 possono essere senza aria o luce diretta.

Sez. VLocali e spazi particolariArt. 78 - Seminterrati e sotterraneidefinizione

Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del suolo circostante del fabbricato, per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del suolo circostante il fabbricato.

Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Caratteristiche d'uso dei locali seminterrati e sotterranei:

- i locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti;
- a) altezza minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m. 0,50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari o maggiore a 1 Kcal/mq/h/°c sia per i pavimenti che per le pareti;
 - c) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta; alternatively, qualora sia tecnicamente impossibile, condizionamento ambientale che assicuri i requisiti di cui al punto successivo ed illuminazione artificiale che assicuri limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;

- d) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che possono dar luogo a rigurgiti;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- f) condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni, ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene lavoro, ecc.

Art. 78/BIS - Condizionamento-caratteristiche degli impianti

Gli impianti di condizionamento d'aria devono essere in grado di assicurare negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ed assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- a) il rinnovo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc persona/ora nei locali di uso privato. I lavori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione, fino al 1/3 del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguanti accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di $20^{\circ} \pm 1C$ con U.R. di 40 - 60% nella stagione invernale;
nella stagione estiva temperatura compresa tra i $25-27^{\circ}C$ con U.R. 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a $7^{\circ}C$;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se nel caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

Art. 79 - Vani sottotetto

I vani sottotetto si dividono in abitabili e non abitabili.

Art. 79 BIS - Vani sottotetto abitabili.

Sono abitabili i vani sottotetto con altezza media non inferiore a mt. 2,70, che rispondono ai requisiti previsti nelle sezioni I, III, IV, V, del capo I del presente titolo. Le superfici utili ed i volumi di detti locali vanno computati nel calcolo della superficie utile (SU) e del volume (V) dell'edificio.

Art. 79 ter. - Vani sottotetto non abitabili

Non sono abitabili i vani sottotetto con altezza media inferiore a ml. 2,70, ai sensi dell'art. 1 del medesimo D.M. 5/7/1975.

In ogni caso i vani sottotetto aventi altezze superiori ai limiti di cui al 1 comma del presente articolo saranno considerati ai fini del calcolo della superficie utile (SU).
-Al fine del rispetto delle tipologie antiche della salvaguardia delle caratteristiche ambientati saranno ammesse deroghe alle norme del presente regolamento purchè le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari.

La deroga viene concessa dal Sindaco su conforme parere del Responsabile del Servizio n. 1 della U.S.S.L.

-Soppalchi. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiore che superiore.

L'altezza netta tra pavimento finito, sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10, in tal caso la superficie del soppalco non supererà un terzo della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sovrastante che per quello sottostante, sia almeno di m. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie su parere favorevole del Responsabile del Servizio n.1 dell'U.S.S.L..

In ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.

Aeroilluminazione dei soppalchi. Entrambe le parti, sul lato passante, devono essere totalmente aperte e quella superficie munita di balaustra non inferiore a m. 1,00 di altezza.

Il vano principale ed i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.

Art. 79 quater. - Fabbricati accessori

E' consentita la parziale occupazione dei cortili di edifici esistenti anteriormente alla adozione del presente R.E. (purché sprovvisi di autorimessa) con basse costruzioni accessorie per ricovero autovetture (box), legnaie, ripostigli e simili, non più alti di mt. 2,50, edificabili anche a confine, purché distino almeno di mt. 5,00 dalle abitazioni circostanti e siano arretrate almeno mt. 7,50 dai cigli stradali. Il loro volume potrà essere escluso dal compute volumetrico, sempreché non superi il 10% del volume globale dell'edificio principale.

Non sono ammessi prefabbricati in lamiera o altri tipi di costruzione non stabilmente infissi sul terreno.

Art. 80 - Impianti speciali

Qualora sia prevista l'installazione di impianti di aerazione o di condizionamento dell'aria, tra i documenti a corredo della richiesta di concessione edilizia di cui all'art. 6, il comma, del presente regolamento deve essere compreso uno schema di principio degli impianti adottati unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dei medesimi.

Su tali schemi dovrà essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla presentazione del progetto esecutivo degli impianti adottati, firmato da Tecnico abilitato.

TITOLO XI

PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

CAPO I

Zoccolature, recinzioni, marciapiedi, protezione, elementi aggettanti, coperture, intercapedini, mostre e vetrine.Art. 81 - Zoccolature

Le pareti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare zoccolature, che le rendano resistenti all'usura e alla umidità.

Su parere della Commissione Edilizia possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze tecniche, architettoniche od ambientali lo richiedono.

Art. 82 - Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e privati possono essere recintate con barriere metalliche appoggiate a muretto di altezza non superiore a ml. 1,00. I passi carrai dovranno essere dotati di svaso di ml. 2,50; la barriera metallica può essere sostituita da siepe di piante sempreverdi.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla viabilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse le recinzioni in muratura o in rete metallica di un'altezza non superiore a mt. 2, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità.

Nel caso in cui gli edifici siano posti in declivio e sia necessario prevedere la costruzione di muri di sostegno, l'altezza massima consentita degli stessi non può superare i mt. 2,00; in caso di necessità è consentita la costruzione di un secondo muro di sostegno, anch'esso non superiore a m. 2,00, spostato rispetto al piano verticale del primo, di almeno m. 1,00, allo scopo di ricavare una fascia di terra da coltivo ove porre a dimora arbusti rampicanti, oltre a piante di basso e medio fusto; i muri di sostegno, anche se non collegati con la costruzione di edifici, se posti lungo strade o spazi pubblici, devono essere costruiti con pietrame a vista, posto in opera secondo i sistemi tradizionali locali, o da rivestimento di pietrame a vista di spessore non inferiore a cm. 6, a giunti nettamente arretrati rispetto al filo esterno del rivestimento.

Art. 83 - Marciapiedi

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo, le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 84 Protezioni

Gli spazi ed i luoghi accessibili, sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 85 - Elementi aggettanti

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a ml. 3,50 dal livello del marciapiede se sporgenti su suolo pubblico, aggetti di sporgenza superiore a cm. 10. Tale divieto vale anche per gli aggetti del tipo mobile provvisorio.

La realizzazione di balconi, pensiline ed insegne a bandiera è consentita solo a quote pari o superiori a ml. 3,50 dal livello del marciapiede.

Nel caso in cui al comma precedente, gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore a ml. 1,20 ovvero superiore alla larghezza del marciapiede sottostante, qualora quest'ultimo risulti inferiore a ml. 1,20.

Le tende e i tendoni proteggenti superfici finestrate o porte che si affacciano su spazi pubblici possono avere una sporgenza pari a quella del marciapiede, non possono, in alcuna parte, essere ad una altezza inferiore a ml. 2,10 di livello del marciapiede sottostante.

Art. 85 - Coperture

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti da queste dovranno essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 57 del presente regolamento.

Le canne fumarie devono altresì, essere completate con camini emergenti dalle coperture stesse i quali devono avere adeguate dimensioni.

Art. 87 - Intercapedine

L'Amministrazione Comunale può concedere l'uso di striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini interrate, da realizzarsi a cura del richiedente.

Art. 88 - Mostre e vetrine

Le mostre e le vetrine sono parti integranti delle facciate delle costruzioni e devono, pertanto, essere considerate, ad ogni effetto, elementi architettonici.

Art. 88 bis. Cartelli pubblicitari

Sono soggetti al parere della Commissione Edilizia.

CAPO II

Decoro generale, arredo urbano e manutenzione

Art. 89 - Decoro generale

Tutte le costruzioni, gli impianti tecnologici o parti di questi visibili all'esterno devono rispondere a requisiti d'ordine e decoro e non devono recare disturbo e confusione visiva.

Art. 90 - Elementi di arredo urbano

Elementi di arredo urbano, ai fini presenti, sono i dispositivi per la segnaletica stradale, ed urbana, gli strumenti pubblicitari di qualsiasi genere, le indicazioni turistiche e i numeri civici.

Detti elementi devono essere progettati e realizzati in modo da rispondere a requisiti di uniformità, di ordine e di decoro.

L'Amministrazione Comunale può collocare i suddetti elementi di arredo urbano sulle aree e sulle costruzioni private. In tale ipotesi, i proprietari non si possono, salvo alle tutele di Legge, opporre alla loro installazione e non hanno diritto ad indennizzo alcuno.

All'Amministrazione Comunale deve essere permessa la relativa attività di manutenzione.

I proprietari, nel caso, di cui al III comma del presente articolo, hanno l'obbligo di non rimuovere ovvero di non occultare alla pubblica vista i richiamati elementi di arredo urbano e sono tenuti alle spese di ripristino qualora questi ultimi siano stati, per cause a loro imputabili, distrutti danneggiati o rimossi.

Art. 91 - Manutenzione

Il Sindaco può imporre l'esecuzione delle riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni.

Qualora vengano rilevati abusi o colpevoli trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ordina rimozioni ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro, del buon ordine e della pubblica incolumità.

In caso di rifiuto o di inadempimento il Sindaco provvede d'ufficio alle opere necessarie; le spese sono a carico del soggetto tenuto all'esecuzione delle medesime.

CAPO III

Uscite dai locali interrati e seminterrati ed uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato.

Art. 92 - Uscite dai locali interrati e seminterrati

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminati in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette zone ed il filo interno del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno ml. 2.

Art. 93 - Uscite di spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato

Le uscite dagli spazi di cui alla rubrica del presente articolo devono avere requisiti di cui al precedente articolo.

CAPO IV

Depositi scoperti e zone verdi e parchiArt. 94 - Depositi scoperti

I depositi scoperti sono vietati nelle zone residenziali. I depositi scoperti sono ammessi invece, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi purché, sentiti gli organi di controllo di cui all'art. 8 del presente regolamento, il Sindaco ritenga che gli stessi non rechino pregiudizio all'igiene pubblica e del suolo, all'incolumità delle persone ovvero all'ambiente.

Art. 95 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi ed, in genere, i complessi alberati di valore ambientale ed ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti.

L'abbattimento o il danneggiamento fraudolento di alberi viene perseguito ai sensi di Legge.

La sostituzione e la nuova piantumazione dovrà avvenire con essenze tipiche della zona.

TITOLO XII

L'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONIArt. 96 - Organo competente

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco, per l'attività di vigilanza, si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

Può ordinare qualsiasi tipo di controllo ritenuto necessario ed opportuno.

Art. 97 - Modalità di svolgimento della attività di vigilanza

Il funzionario o l'impiegato incaricato del controllo deve redigere processo verbale della propria attività, riportando

dettagliatamente le risultanze della medesima.

Il processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore deve riportare le eventuali osservazioni di questi ultimi e viene consegnato al Sindaco per consentirgli di prendere eventualmente provvedimenti.

Art. 98 - Provvedimenti sindacali

Il Sindaco, qualora risulti una irregolarità o un'illegittimità, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione di cui al precedente comma cesserà di avere efficacia se entro 30 gg. dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia notificato il provvedimento definitivo.

- a - Nel caso di opere eseguite in totale difformità in assenza della concessione edilizia, la demolizione a cura e spese del proprietario, nei termini fissati dal Sindaco con ordinanza - ovvero l'acquisizione gratuita delle costruzioni e dell'area su cui insistono al patrimonio indispensabile del Comune, che le utilizza per i fini pubblici, compresa l'edilizia residenziale pubblica; l'acquisizione è sancita dal Sindaco con ordinanza motivata vidimata e resa esecutiva dal Pretore territorialmente competente.

L'ordinanza, contro la quale sono esperibili i rimedi di Legge, costituisce titolo per la trascrizione nei registri per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della Legge 17/8/1942 n° 1150, gli articoli 13 e 15 della Legge 6/8/1967 n° 765 agli artt. 15, 16 e 17 della Legge n° 10 del 28/1/1977.

- b - Nel caso di opere realizzate in parziale difformità della concessione, la demolizione a spese del concessionario o una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità se le parti difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

- c - nel caso di annullamento della concessione edilizia, sempreché non sia possibile la rimozione dei vizi procedurali, la riduzione in pristino o una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e della parte di queste abusivamente eseguita; la valutazione, che viene compiuta dall'Ufficio Tecnico Erariale, è notificata e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
- d - nel caso di opere realizzate su suoli dello Stato o di Enti pubblici territoriali, da terzi in totale difformità o in assenza della concessione edilizia, l'acquisizione gratuita delle opere al demanio statale o al patrimonio indisponibile degli Enti pubblici territoriali ovvero qualora l'opera contrasti con rilevante interesse urbanistico ed ambientale, la demolizione con le modalità di cui al punto a) del presente articolo;
- e - nel caso di opere realizzate su suolo dello Stato o di Enti pubblici territoriali, da terzi in parziale difformità della concessione edilizia, provvedimenti di cui al punto b) del presente articolo; la sanzione è, però, comminata dallo Stato o dall'Ente pubblico interessato.

Nell'ipotesi sub a) se l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e non può essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del concessionario.

Art. 99 - Sanzioni penali

Salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme le sanzioni del precedente articolo, viene comminata:

- a - per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contemplate dalle Leggi urbanistiche, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione, l'ammenda fino a due milioni di lire;
- b - per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza delle concessioni ovvero per la prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione ovvero per l'inosservanza dell'art. 28 della Legge 17/3/1942, n° 1150 e successive modifiche, l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a cinque milioni di lire.

Art. 100 - Violazione di norme sanitarie o di altre leggi speciali

Resta salvo quanto disposto dalle Leggi sanitarie o da altre Leggi speciali.

Art. 101 - Costruzioni esistenti

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con la destinazione di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Restano fatte salve le diverse disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e sue Norme di Attuazione.

Art. 102 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti Organi Comunali e Regionali e successivamente alla esposizione per 15 gg. nell'Albo Pretorio Comunale.

INDICE GENERALE

* TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Ambito di applicazione del regolamento	pag.	1
- Art. 2 Opere soggette a concessione edilizia	"	1
- Art. 2 bis- Ricostruzione: definizione	"	1
- Art. 2 ter-Manutenzione straordinaria: definizione	"	2
- Art. 2 quater- Restauro e risanamento conservativo: definizione	"	2
- Art. 2 quinquies-Ristrutturazione edilizia: definizione	"	2
- Art. 2 sesies- Ristrutturazione urbanistica: definizione	"	3
- Art. 3 Opere non soggette a concessione	"	3
- Art. 4 Progettazione e direzione dei lavori	"	3

* TITOLO II - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA: CAPO I - della richiesta di concessione ed.

- Art. 5 Legittimazione alla richiesta	"	4
- Art. 5 bis- Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione edilizia	"	4
- Art. 6 Richiesta di concessione Ed. e documenti da alla medesima	"	5

CAPO II: ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONC.EDIL.

- Art. 7 Ordine di esame delle richieste di concessione edilizia	"	9
- Art. 8 Organi di controllo	"	9

SEZIONE I - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE:

- Art. 9 Composizione	"	9
- Art. 10 Membri di diritto	"	9
- Art. 11 Membri elettivi	"	10
- Art. 12 Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale	"	10
- Art. 13 Segreteria della Commissione Edilizia Comunale	"	11
- Art. 14 Funzione della Commissione Edilizia Comunale	"	11
- Art. 15 Riunione della Commissione Edilizia Comunale	"	12
- Art. 15 bis - Commissione Urbanistica	"	12

CAPO III: DECISIONE SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA:

- Art. 16 Competenze del Sindaco pag. 13
- Art. 17 Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sulle concessioni edilizie " 13

CAPO IV: RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA:

- Art. 18 Formalità cui é subordinato il rilascio della concessione edilizia " 14
- Art. 19 Opere di urbanizzazione " 14
- Art. 20 Concessioni edilizie gratuite " 15
- Art. 21 Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione e/o di costi di costruzione (Art. 10 Legge 28/1/77 n° 10) " 16
- Art. 22 Concessioni edilizie per le quali sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione " 16

* TITOLO III - DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 23 Carattere della concessione edilizia " 17
- Art. 24 Inesistenza della concessione edilizia " 17
- Art. 25 Decadenza della concessione edilizia " 17
- Art. 26 Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche " 18
- Art. 27 Termine di inizio dei lavori - Decadenza per inutile decorso del termine stesso " 18
- Art. 28 Termine di ultimazione dei lavori. Decadenza per suo inutile decorso " 18
- Art. 29 Sospensione dei lavori " 19

* TITOLO IV - DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONC. EDIL.

- Art. 30 Ricorso del richiedente la concessione edil. " 19
- Art. 31 Ricorso di ogni altro interessato " 19

* TITOLO V - DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIACAPO I: OPERAZIONI PRELIMINARI:

- Art. 32 Comunicazioni dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore " 20
- Art. 33 Assegno di linea " 20
- Art. 34 Inizio dei lavori " 21

CAPO II: DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO:

- Art. 35 Soggetti responsabili	pag.	21
- Art. 36 Cantieri edilizi	"	21
- Art. 37 Occupazione temporanea di suolo pubblico	"	22
- Art. 38 Fine dei lavori	"	23

* TITOLO VI: DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

- Art. 39 Opere per le quali é richiesto o il certificato di abitabilità o quello di agibilità	"	23
- Art. 40 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità	"	23

* TITOLO VII: DISTANZE LEGALI

CAPO I : DEFINIZIONI

- Art. 41 Definizione di costruzione ai fini delle distanze	"	26
- Art. 42 Definizione di fronte	"	26
- Schema interpretativo dell'Art. 42 - Arretramenti praticabili	"	28
- Schema interpretativo dell'Art. 42 - Arretramenti non praticabili	"	29
- Schema interpretativo dell'Art. 45 III° comma	"	30
- Schema interpretativo dell'Art. 45 V° comma	"	31

CAPO II: DETERMINAZIONE DELLE DISTANZE DELLE COSTRUZIONI:

- Art. 43 Distanze di confini di proprietà dai limiti di zona e dai cigli stradali	"	26
- Art. 44 Distanza minima dai confini di proprietà, dai limiti di zona dei cigli stradali	"	27
- Art. 45 Distanze tra le costruzioni	"	27
- Art. 46 Norme Tecniche di buona costruzione	"	27

* TITOLO VIII - PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 47 Normativa Igienico-sanitaria: rinvio	"	32
- Art. 48 Fondazioni su suoli insalubri	"	32
- Art. 49 Orientamento delle costruzioni	"	32

CAPO II : DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI

SEZ. I MISURE CONTRO L'UMIDITA'

- Art. 50 Isolamento dell'umidità	"	32
- Art. 51 Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti	"	33
- Art. 52 Misure contro l'umidità del suolo: murature	"	33
- Art. 53 Impermeabilizzazione delle coperture piane	"	33
<u>SEZ. II ISOLAMENTO TERMICO:</u>		
- Art. 54 Rinvio delle disposizioni normative vigenti	"	33
<u>SEZ. III - ISOLAMENTO FONICO</u>		
- Art. 55 Isolamento fonico	"	34
<u>CAPO III: SCARICO DELLE ACQUE</u>		
<u>SEZ. I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>		
- Art. 56 Classificazione delle acque	"	34
<u>SEZ. II - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE:</u>		
- Art. 57 Scarico delle acque meteoriche	"	35
- Art. 58 Scarico delle acque nere	"	35
- Art. 59 Scarico delle acque luride	"	35
- Art. 60 Scarico delle acque inquinanti	"	35
- Art. 60 bis Collegamento alla fognatura comunale	"	36
<u>CAPO IV - RACCOLTA E SCARICO DEI RIFIUTI SOLIDI</u>		
- Art. 61 Raccolta dei rifiuti solidi	"	36
<u>CAPO V - IMPIANTI IGIENICO-SANITARI</u>		
- Art. 62 Dotazione minima degli alloggi	"	36
<u>CAPO VI - IMPIANTO DI SMALTIMENTO FUMI</u>		
- Art. 63 Canne fumarie	"	36
- Art. 64 Tubazioni di sfogo	"	37
<u>CAPO VII - RIFORMIMENTO IDRICO</u>		
- Art. 65 Rifornimento idrico	"	37

* TITOLO IX - RINVIO A LEGGI SPECIALI

- Art. 66 Normative speciali pag. 38

* TITOLO X CARATTERISTICHE EDILIZIE

CAPO I: TIPOLOGIE EDILIZIE

- Art. 67 Locali di abitazione " 38
 - Art. 68 Classificazione " 38
 - Art. 69 Locali accessori " 39

SEZ. I - CARATTERISTICHE DEI LOCALI A1

- Art. 70 Finestre " 40
 - Art. 71 Dimensioni minime " 40
 - Art. 71 bis Locali adibiti a cucina " 40
 - Art. 72 Dimensioni degli alloggi monostanza " 40

SEZ. II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI A2

- Art. 73 Caratteristiche dei locali A2 " 41

SEZ. III CARATTERISTICHE DEI LOCALI S

- Art. 74 Finestre: areazione " 41
 - Art. 75 Dimensioni minime " 41

SEZ. IV - CARATTERISTICHE DEI LOCALI S2 E S3

- Art. 76 Locali di categoria S2 " 42
 - Art. 77 Locali di categoria S3 " 42

SEZ. V - LOCALI E SPAZI PARTICOLARI

- Art. 78 Piani seminterrati " 42
 - Art. 79 Vani sottotetto " 42
 - Art. 79 bis- Vani sottotetto abitabili " 42
 - Art. 79 ter- Vani sottotetto non abitabili " 43
 - Art. 79 quater- Fabbricati accessori " 43
 - Art. 80 Impianti speciali " 43

* TITOLO XI - PRESCRIZIONI VARIE SULLE COSTRUZIONI

SCHEMA INTERPRETATIVO DELL'ART. 71 ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

CAPO I: ZOCCOLATURE, RECINZIONI, MARCIAPIEDI, ELEMENTI AGGETTANTI, COPERTURE, INTERCAPEDINI, MOSTRE E VETRINE:

- Art. 81 Zoccolature	pag.	44
- Art. 82 Recinzioni	"	44
- Art. 83 Marciapiedi	"	45
- Art. 84 Protezioni	"	45
- Art. 85 Elementi aggettanti	"	45
- Art. 86 Coperture	"	45
- Art. 87 Intercapedini	"	46
- Art. 88 Mostre e vetrine	"	46
- Art. 88 bis. Cartelli pubblicitari	"	46

CAPO II: DECORO GENERALE, ARREDO URBANO E MANUTENZIONE

- Art. 89 Decoro generale	"	46
- Art. 90 Elementi di arredo urbano	"	46
- Art. 91 Manutenzione	"	47

CAPO III: USCITE DAI LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI ED USCITE DA SPAZI ADIACENTI ALLE COSTRUZIONI SVILUPPATESI A LIVELLO DEL PIANO CANTINATO

- Art. 92 Uscite dai locali interrati e seminterrati	"	47
- Art. 93 Uscite da spazi adiacenti alle costruzioni sviluppatesi a livello del piano cantinato	"	47

CAPO IV: DEPOSITI SCOPERTI E ZONE VERDI E PARCHI

- Art. 94 Depositi scoperti	"	48
- Art. 95 Zone verdi e parchi	"	48

* TITOLO XI: - DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI:

- Art. 96 Organo competente	"	48
- Art. 97 Modalità di svolgimento della attività di vigilanza	"	48
- Art. 98 Provvedimenti sindacali	"	49
- Art. 99 Sanzioni penali	"	50
- Art. 100 Violazione di norme sanitarie o di altre Leggi speciali	"	51
- Art. 101 Costruzioni esistenti	"	51
- Art. 102 Entrata in vigore del presente regolamento	"	51

