



**COMUNE DI
BARBARANO VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA**

P.I.

Elaborato

5

Scala

Regolamento Edilizio

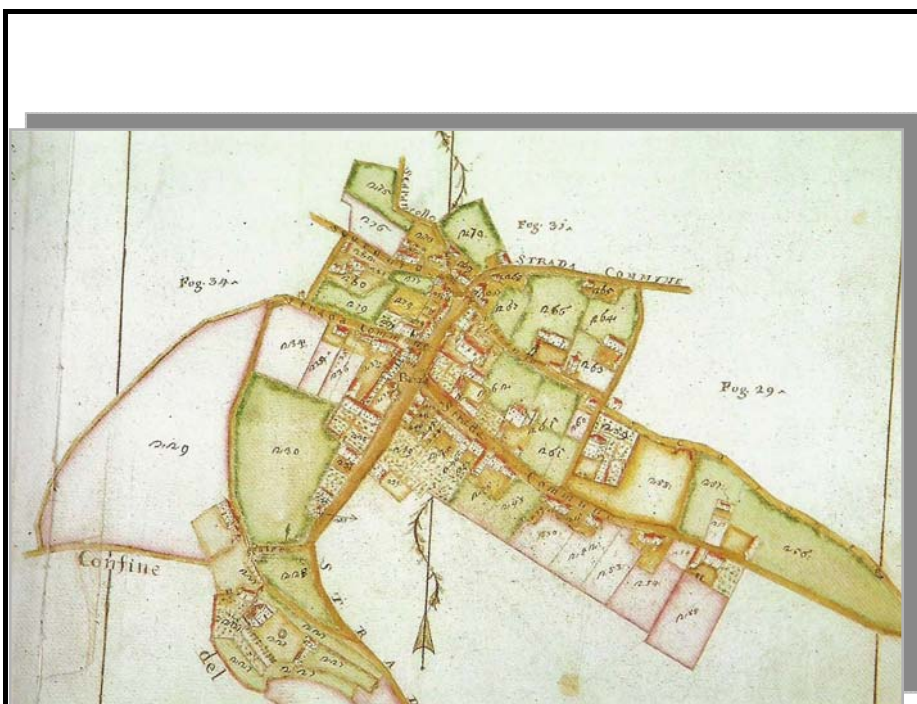
Adottato con Del. C.C. n. 8 del 17.02.2017
Approvato con Del. C.C. n. 16 del 16.05.2017

IL SINDACO
Cristiano Pretto

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Sergio Barbieri

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI, VERIFICA
CALCOLO SAU E SAT, V.INC.A.**
Dott. Agr. Gino Benincà
Dott. Agr. Pierluigi Martorana
Dott. P.a. Giacomo De Franceschi



INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	8
TITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	8
Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio.....	8
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.....	8
Art. 3 - Competenze e responsabilità	9
Art. 4 - Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi.....	9
Art. 5 - Richiesta di provvedimenti abilitativi, D.I.A., C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A. e relativi adempimenti	10
Art. 6 - Prescrizioni tecniche per gli elaborati grafici e gli altri documenti da allegare alle istanze, D.I.A., C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A.....	11
TITOLO II° CERTIFICAZIONI E PARERI.....	15
Art. 7 - Certificato di destinazione urbanistica	15
Art. 8 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica	15
Art. 9 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni	15
Art. 10 - Parere preventivo	15
Art. 11 - La Conferenza dei Servizi.....	16
TITOLO III° TITOLI ABILITATIVI	17
TITOLO IV° PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PROGETTI UNITARI (PU).....	18
Art. 12 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	18
Art. 13 - Istanze di PUA.....	18
Art. 14 - Definizione Ambito di Intervento - Progetto preliminare di PUA.....	20
TITOLO V° PROCEDIMENTI	21
Art. 15 - I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire	21
Art. 16 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	21
Art. 17 - Validità ed efficacia del Permesso di Costruire.....	21
Art. 18 - Procedimento e validità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	22
Art. 19 - Evidenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività	23
TITOLO VI° PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	24
Art. 20 - Formulazione della domanda	24
Art. 21 - Asseverazione	26
Art. 22 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici.....	26

Art. 23 - Indicazione degli elaborati tecnici.....	26
TITOLO VII° ONERI	30
Art. 24 - Onerosità titoli edilizi.....	30
Art. 25 - Oneri di urbanizzazione	30
Art. 26 - Costo di costruzione.....	30
Art. 27 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	30
TITOLO VIII° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	32
Art. 28 - Punti di linea e di livello.....	32
Art. 29 - Inizio e termine dei lavori.	32
Art. 30 - Conduzione del cantiere.....	33
Art. 31 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.	33
Art. 32 - Vigilanza sulle costruzioni.	34
Art. 33 - Varianti in corso d'opera.	34
Art. 34 - Provvedimenti per opere eseguite-in assenza o in difformità dal titolo.....	34
Art. 35 - Sospensione dei lavori.....	35
Art. 36 - Decadenza del titolo abilitativo	35
Art. 37 - Annullamento della concessione o della autorizzazione edilizia del titolo abilitativo	36
Art. 38 - Poteri eccezionali.....	36
Art. 39 - Tolleranze.....	36
Art. 40 - Segnalazione certificata di agibilità.....	36
PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE	38
TITOLO I° CARATTERISTICHE EDILIZIE	38
Art. 41 - Cortili, patii, lastrici solari e cavedi	38
Art. 42 - Impianti tecnologici.....	39
Art. 43 - Costruzioni accessorie.	39
Art. 44 - Prescrizioni edilizie particolari.	39
TITOLO II° CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI	41
Art. 45 - Decoro degli edifici.....	41
Art. 46 - Decoro degli spazi.....	41
Art. 47 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	42
Art. 48 - Illuminazione sotterranei.	43
Art. 49 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	43
Art. 50 - Recinzioni.	43

Art. 51 - Alberature.	43
Art. 52 - Coperture.	44
Art. 53 - Scale esterne (nelle zone residenziali).	44
Art. 54 - Marciapiedi.	44
Art. 55 - Portici.	44
Art. 56 - Installazione delle antenne paraboliche.	45
Art. 57 - Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.	47
Art. 58 - Piscine private.	48
TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	49
Art. 59 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.	49
Art. 60 - Beni ambientali.	49
Art. 61 - Interventi per la protezione della natura.	50
Art. 62 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico – artistico.	50
Art. 63 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.	50
Art. 64 - Numeri civici.	50
PARTE TERZA - NORME IGIENICO SANITARIE	52
TITOLO I° PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE	52
Art. 65 - Igiene del suolo e del sottosuolo.	52
Art. 66 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni.	52
Art. 67 - Muri perimetrali.	52
Art. 68 - Misure contro la penetrazione di animali.	52
Art. 69 - Protezione dall'umidità.	53
Art. 70 - Convogliamento delle acque meteoriche.	53
Art. 71 - Isolamento termico.	54
Art. 72 - Impianto di riscaldamento.	54
Art. 73 - Requisiti acustici passivi.	54
Art. 74 - Requisiti dell'illuminazione esterna.	54
Art. 75 - Approvvigionamento idrico.	54
TITOLO II° FOGNATURE	55
Art. 76 - Fognature private.	55
Art. 77 - Condotti e bacini a cielo aperto.	55
Art. 78 - Condotti chiusi.	55
Art. 79 - Depurazione degli scarichi.	55
Art. 80 - Allacciamenti.	55

Art. 81 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi.....	55
Art. 82 - Fognature singole	56
Art. 83 - Prescrizioni particolari	56
Art. 84 - Immondizie	56

TITOLO III° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI..... 57

Art. 85 - Parametri abitativi	57
Art. 86 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni.....	57
Art. 87 - Dotazione degli alloggi.....	57
Art. 88 - Ventilazione ed aerazione	59
Art. 89 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti.....	60
Art. 90 - Installazione di apparecchi a combustione	60
Art. 91 - Impianto elettrico	61
Art. 92 - Dotazione dei servizi igienici.....	61
Art. 93 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	62
Art. 94 - Piani seminterrati e sotterranei	63
Art. 95 - Volumi tecnici	63
Art. 96 - Locali abitabili	63
Art. 97 - Sottotetti o mansarde	64
Art. 98 - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi	64
Art. 99 - Corridoi e disimpegni.....	65
Art. 100 -Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.....	65

TITOLO IV° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE 66

Art. 101 -Edifici e locali di uso collettivo.	66
Art. 102 -Barriere architettoniche.	66
Art. 103 -Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	67
Art. 104 -Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	67
Art. 105 -Stazioni radio base per la telefonia cellulare	67
Art. 106 -Disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili.....	69

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI ... 70

TITOLO I° NORME DI BUONA COSTRUZIONE 70

Art. 107 -Stabilita' delle costruzioni	70
Art. 108 -Manutenzione e restauri.	70
Art. 109 -Provvedimenti per costruzioni pericolanti.....	70

TITOLO II° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO 71

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 110 -Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	71
Art. 111 -Impiego di strutture lignee.....	71
Art. 112 -Uso di gas in contenitori.	71
Art. 113 -Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi.....	71
Art. 114 -Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	71
Art. 115 -Particolari prevenzioni cautelative.	71

TITOLO III° RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI 73

Art. 116 -Sfera di applicazione.	73
Art. 117 -Potenzialità termica installata.	73
Art. 118 -Progetto dell'impianto.	73
Art. 119 -Aperture vetrate.....	74
Art. 120 -Composizione degli edifici.	74
Art. 121 -Inerzia termica delle pareti.	74
Art. 122 -Regolazione automatica della temperatura.	74

TITOLO IV° NORME DEONTOLOGICHE..... 75

Art. 123 -Norme generali	75
Art. 124 -Terminologia.....	75
Art. 125 -Requisiti termici e igrotermici.	76
Art. 126 -Requisiti illuminotecnici.	77
Art. 127 -Requisiti acustici.....	78
Art. 128 -Requisiti relativi alla purezza dell'aria.	79
Art. 129 -Requisiti relativi ai servizi tecnologici.....	80
Art. 130 -Requisiti relativi alla fruibilità.....	82
Art. 131 -Requisiti relativi alla sicurezza.	82
Art. 132 -Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	83
Art. 133 -Requisiti relativi alla durabilità.....	83
Art. 134 -Requisiti ecologici	83

TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 85

Art. 135 -Opere provvisoriale	85
Art. 136 -Scavi e demolizioni.	85
Art. 137 -Movimento ed accumulo dei materiali.	86
Art. 138 -Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio	86
Art. 139 -Misure preventive e protettive per manutenzione in quota	86

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO –EDILIZIE 88**TITOLO I° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI
E DEFINIZIONI PARTICOLARI 88**

Art. 140 -Indici di fabbricazione.....	88
Art. 141 -Superficie fondiaria corrispondente.....	88
Art. 142 -Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici.....	89
Art. 143 -Definizione di particolari elementi architettonici.....	91

**TITOLO II° ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI –
STRUMENTI DI ATTUAZIONE 92**

Art. 144 -Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	92
Art. 145 -Procedimento di formazione efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo	93
Art. 146 -Procedimento di formazione efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo	95
Art. 147 -Contenuto dei piani attuativi.....	95
Art. 148 -Il piano particolareggiato	95
Art. 149 -Il comparto edificatorio.....	97
Art. 150 -Costituzione del consorzio di comparto.....	97
Art. 151 -Procedimento successivo all'espropriazione.....	97
Art. 152 -Rilascio della concessione edificatoria all'interno del piano particolareggiato di esecuzione	98
Art. 153 -Disposizioni finanziarie finali.....	98
Art. 154 -Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	98
Art. 155 -Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	99
Art. 156 -Piani di recupero di iniziativa dei privati	99
Art. 157 -Disposizioni particolari.....	99
Art. 158 -Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero	100
Art. 159 -Piani di Lottizzazione	100
Art. 160 -Norme per la redazione dei Piani di Lottizzazione.....	100
Art. 161 -Apertura di accessi e strade private.....	102
Art. 162 -I distretti di lottizzazione	102
Art. 163 -Piani di lottizzazione d'ufficio	102
Art. 164 -Il piano per l'edilizia economica e popolare e il piano per insediamenti produttivi	103
Art. 165 -Programma pluriennale di attuazione ed edificabilità	103
Art. 166 -Costruzioni in aderenza	104
Art. 167 -Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici.....	104

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	105
TITOLO I° DISPOSIZIONI TRANSITORIE	105
Art. 168 -Autorizzazioni a lottizzare, titoli edilizi in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	105
Art. 169 -Misure di salvaguardia	105
TITOLO II° DISPOSIZIONI FINALI	106
Art. 170 -Entrata in vigore del presente regolamento	106
Art. 171 -Norme abrogate	106
Art. 172 -Poteri di deroga	106
Art. 173 -Sanzioni	106

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio.

Il Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D. Lgs. n. 267/2000. Esso, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/2001, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio, conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PAT e PI), per la materia non già disciplinata dalle Norme Tecniche Operative, di seguito indicate con la sigla NTO, del PI, dal Repertorio normativo e dal relativo Prontuario ad esse allegati, sono applicabili in tutto il territorio comunale ai progetti redatti secondo il PI e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole. Esse concorrono a realizzare, sia negli spazi privati, sia nelle attrezzature e nei servizi per la collettività, un'elevata qualità della vita, nel rispetto dei valori storici ed ambientali presenti nel territorio. In caso di contrasto tra norme del regolamento edilizio e le previsioni degli elaborati costituenti il PI di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., prevalgono le previsioni degli elaborati del PI.

Nell'ambito della predetta autonomia normativa comunale, con il Regolamento Edilizio sono inoltre definite nel dettaglio le procedure e gli adempimenti amministrativi ai quali le leggi statali subordinano l'esecuzione degli interventi edilizi, in relazione alle diverse tipologie, nonché le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

Il Regolamento Edilizio contiene disposizioni di adeguamento alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il RE obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, dovranno essere osservate le norme del presente Regolamento.

Il comma che precede non si applica alle norme di altri regolamenti che siano entrati in vigore successivamente al presente Regolamento o sue varianti.

Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente regolamento, anche nel caso in cui il RE risulti più restrittivo, le norme tecniche in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza, di igiene sul lavoro, di prevenzione incendi e di ergonomia attuative di disposizioni normative europee,

statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI– ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento e/o sue varianti.

Art. 3 - Competenze e responsabilità

Il Comune ritiene essenziale, al fine di migliorare l'efficienza dei propri servizi, il contributo delle diverse competenze e professionalità degli operatori privati, e richiede pertanto agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità. In tale ottica, salvi i casi espressamente esclusi per legge, predilige ed incentiva il ricorso, da parte dei professionisti, a forme di asseveramento (comprese perizie tecniche asseverate) e di autodeterminazione degli importi dovuti a vario titolo all'Amministrazione Comunale (sanzioni, contributo di costruzione, etc.).

Le specifiche competenze delle diverse categorie di professionisti, che devono aver conseguito le abilitazioni professionali ed essere iscritti ai relativi albi, sono stabilite per legge. Nelle domande, nelle dichiarazioni e negli elaborati di progetto, dovranno essere riportati la firma ed il timbro del collegio o dell'ordine di appartenenza.

Per le opere realizzate a seguito di presentazione di C.I.L., C.I.L.A. e S.C.I.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda.

Art. 4 - Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

Ogni attività edilizia è attuata previa la presentazione del previsto titolo abilitativo (P.C., D.I.A., CIL, CILA, SCIA e comunicazione attività di edilizia libera) a cura della proprietà o da ne chi abbia titolo in relazione alla singola tipologia di intervento. Nel Permesso di Costruire la titolarità deve essere comprovata dal richiedente mediante la produzione del relativo titolo, negli altri casi è sufficiente la corretta compilazione della modulistica predisposta dall'Ufficio che contiene la dichiarazione di titolarità.

Sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare richiesta di P.C., D.I.A., SCIA coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'immobile ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene.

Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità di un diritto reale oppure di un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:

- a) il proprietario o i comproprietari, se le innovazioni sul bene comune comportano una trasformazione radicale dello stesso;
- b) il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione comunale;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- c) il singolo condomino-proprietario, per opere che sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare;
- d) il promissario acquirente, che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
- e) il locatario, limitatamente ad opere di natura conservativa, che rivestano carattere di urgenza, altrimenti la richiesta va inoltrata congiuntamente al proprietario;
- f) il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti;
- g) il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
- h) affittuario di fondi rustici, per opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e consolidamento degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
- i) i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere.

Per i soli interventi di edilizia libera, come definita dalla normativa statale, sono inoltre inclusi tra i soggetti legittimati: il conduttore, il comodatario, il soggetto che ha in uso reale esclusivo l'immobile, le parti comuni (posizione che deve risultare dal titolo o essere autocertificata).

Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

Art. 5 - Richiesta di provvedimenti abilitativi, D.I.A., C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A. e relativi adempimenti

Le richieste di provvedimenti abilitativi, le D.I.A., C.I.L., C.I.L.A. e le S.C.I.A. devono essere redatte su moduli, pubblicati dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito internet istituzionale, e devono essere completati in ogni loro parte. Le istanze devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento.

Fatti salvi i casi in cui norme di legge o di regolamento prevedano l'obbligatorietà della gestione digitale dei procedimenti, ulteriori casi nei quali è obbligatoria la presentazione dell'istanza/DIA/SCIA in esclusiva modalità digitale verranno stabiliti con determinazione dirigenziale, che fisserà altresì gli standard tecnici e le relative modalità di presentazione anche ai fini della ricevibilità della stessa.

Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del Procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti, in qualità di progettista e direttore dei lavori, abilitati ed iscritti all'albo o collegio professionale.

Nei casi di permesso di costruire l'indicazione del direttore dei lavori può essere effettuata anche successivamente alla presentazione della domanda, entro o unitamente alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

Nella dichiarazione di inizio lavori del permesso di costruire deve altresì essere indicata l'impresa esecutrice.

Tutti i firmatari devono indicare il proprio domicilio, la residenza ed i loro recapiti. Essi possono eleggere domicilio presso tecnico da loro designato, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 47 del Codice Civile.

Ogni comunicazione effettuata dall'Amministrazione comunale, anche mediante l'utilizzo della PEC, all'indirizzo dichiarato, acquista valore legale di notificazione.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, etc.) i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente autosospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione.

La sostituzione del Direttore lavori non è subordinata all'assenso del precedente.

Le domande per l'ottenimento di un provvedimento abilitativo, le D.I.A., C.I.L., C.I.L.A. e le S.C.I.A. devono essere presentate all'Ufficio protocollo del Comune, unitamente alla documentazione tecnica ed amministrativa che la modulistica in uso prescrive di allegare.

Art. 6 - Prescrizioni tecniche per gli elaborati grafici e gli altri documenti da allegare alle istanze, D.I.A., C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A.

Salvi i casi in cui il procedimento deve obbligatoriamente essere gestito in modalità digitale, le domande per l'ottenimento di un provvedimento abilitativo, le segnalazioni certificate di inizio attività e le Denunce di Inizio Attività, qualora vengano presentate in formato analogico, devono essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune, unitamente alla documentazione tecnica ed amministrativa che la modulistica in uso prescrive di allegare. I procedimenti digitali devono rispettare le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i. (c.d. C.A.D.), dal D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli elaborati progettuali devono essere redatti con riferimento ai parametri ed alle classificazioni di cui al capo II delle N.T.O. del P.I., nel rispetto delle modalità di seguito indicate:

1. planimetria da estratto catastale aggiornato nei rapporti 1:1000 o 1:2000, orientata (nord in alto);
2. planimetria generale orientata in scala 1:500 comprendente, oltre l'area di pertinenza dell'edificio, la zona circostante, con eventuale specificazione in relazione al tipo di intervento:
 - a) degli allineamenti e spazi pubblici circostanti, con relative dimensioni (strade, piazze, giardini, etc.), con rappresentazione della viabilità esistente, della segnaletica e della disponibilità di sosta attorno al lotto;

- b) della destinazione di zona e densità edilizia previste dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
 - c) di tutti i vincoli, servitù o ambiti di rispetto preclusivi, limitativi o condizionanti l'intervento previsti da strumenti di pianificazione o salvaguardia, da norme legislative e/o regolamentari, o da atti di natura privatistica;
3. pianta quotata del lotto, almeno in scala 1:200, con l'indicazione – compresi i materiali – delle aree coperte e scoperte, della loro sistemazione planimetrica e altimetrica attuale ed in progetto, la posizione ed il dimensionamento degli standard edilizi ed urbanistici, delle recinzioni, degli accessi e degli alberi esistenti di essenza pregiata e quelli in progetto, pavimentazioni e finiture. Negli interventi di nuova costruzione,
 4. demolizione e ricostruzione, il posizionamento dell'edificio deve essere indicato con triangolazione delle distanze da punti fissi;
 5. piante quotate in scala 1:100, dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno o rialzato, dei piani superiori, dei sottotetti e di tutte le coperture (vano ascensore, vano scala, etc.), con la destinazione dei singoli vani;
 6. sezioni quotate, in scala 1:100, secondo piani che mettano in evidenza particolarmente il sistema costruttivo (es. scale, coperture), con l'indicazione delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento e delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dalle N.T.O. al P.I., dal presente regolamento e dalle specifiche norme di eventuali piani attuativi;
 7. tutti i prospetti esterni ed interni, in scala 1:100, compresi i volumi tecnici, con le altezze delle pareti perimetrali degli edifici adiacenti e dei muri di confine e con l'indicazione dei muri nudi che eventualmente venissero a formarsi per effetto della progettata costruzione. Sui prospetti saranno precisate tutte le componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare;
 8. nel caso di edifici di particolare importanza, quando siano richiesti dal Comune, pianta della copertura, particolari costruttivi ed architettonici dei prospetti in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le relative sezioni e con precisazioni dei materiali da impiegare. Per gli interventi ricompresi nel Centro Storico, valgono le disposizioni previste dal PQAMA;
 9. ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui;
 10. schema dell'impianto di fognatura;
 11. relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che deve descrivere l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici. In caso di intervento ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale, la relazione dovrà riportare motivate valutazioni sull'incidenza complessiva e sulla visibilità dell'intervento progettato nel più vasto contesto ambientale in cui si inserisce, oltre che in ordine alle motivazioni del vincolo, con dimostrazione della compatibilità dell'intervento stesso col mantenimento e l'integrità dei valori dei luoghi oggetto di tutela;
 12. documentazione fotografica dei manufatti o complesso edilizio in progetto, estesa al contesto

13. ambientale circostante, corredata da planimetria grafica di riferimento ai coni ottici di ripresa. In caso di intervento da inserire in contesti di pregio storico, paesistico ed ambientale, e/o di edifici sottoposti a grado di protezione 1 e 2 vale quanto previsto dal PQAMA, e dovrà essere prodotta una elaborazione grafica o fotografica a simulazione dell'inserimento dell'opera nei luoghi destinati;
14. per i casi in cui il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia ante
15. 28.01.1977 ed è munito di certificato di agibilità, lo stato di partenza è costituito dallo "stato attuale", e non dallo "stato approvato" (che non deve essere rappresentato);
16. i progetti illuminotecnici per impianti di illuminazione esterna di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) della L.R.V. n. 17/2009, devono essere sviluppati nel rispetto di quanto previsto dal PQAMA.

I disegni devono essere presentati su carta chiara, uniformemente piegati nel formato A4 di cm. 21 x 29,7 secondo le indicazioni dell'Ufficio. Nei progetti di modifica si indicheranno in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosse le parti nuove da costruire. Nei progetti di semplice demolizione si indicheranno in nero le parti da conservare ed in giallo le parti da demolire. Nei progetti contenenti opere richieste in sanatoria, esse dovranno essere evidenziate in colore azzurro.

Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria di cui agli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 93 della L.R.V. n. 61/1985, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere "sdoppiati", in modo che in una copia dell'elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un'altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria.

Nei progetti relativi ad interventi sugli edifici esistenti e sulle varianti a progetti assentiti:

- a) a rappresentazione dello stato attuale deve essere conforme allo stato dei luoghi, anche con riferimento alla destinazione d'uso alla data della domanda, DIA, SCIA, C.I.L., C.I.L.A, secondo quanto disposto al precedente art. 5;
- b) nel caso di difformità tra stato di fatto e provvedimenti abilitativi di cui alla precedente lettera a), il progetto dovrà consentire una chiara valutazione delle opere in sanatoria e riportare lo stato approvato, lo stato di fatto e lo stato di progetto, evidenziando in colore giallo le demolizioni, in colore azzurro le difformità ed in colore rosso le modifiche proposte o nuove realizzazioni.

La veridicità dei fatti e/o requisiti progettuali indicati al comma precedente e l'anteriorità delle opere rispetto all'anno 1945, dovranno essere attestate dal committente e dal progettista, secondo le rispettive competenze, mediante produzione di idonea documentazione, in sede di presentazione della segnalazione, denuncia o istanza allo sportello competente, che dimostri l'anteriorità dell'immobile a tale data.

Al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia ed ambientale, il responsabile del procedimento potrà richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell'abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive o la stima del danno o profitto conseguito con la contestata violazione.

TITOLO II° CERTIFICAZIONI E PARERI

Art. 7 - Certificato di destinazione urbanistica

Il Responsabile dell'UTC rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati.

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità di un anno o fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Art. 8 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica

La richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica va presentata su idoneo stampato predisposto dal Comune in regola con l'imposta di bollo, ad esso vanno allegate:

- le marche da bollo per il certificato, salvo esenzioni previste dalla normativa vigente;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria;
- estratto catastale aggiornato con evidenziate le particelle oggetto della richiesta.

Art. 9 - Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni e autorizzazioni

L'avente titolo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni.

Su istanza del privato interessato gli stessi atti possono essere richiesti direttamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia alle Pubbliche Amministrazioni competenti previa presentazione di idonea e completa documentazione.

Art. 10 - Parere preventivo

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da titoli abilitativi già rilasciati o in istruttoria, può chiedere al Responsabile dell'UTC una preliminare valutazione.

A tale fine, il privato fa pervenire, la documentazione idonea ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

La relazione del Responsabile del Procedimento si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo.

Il parere preventivo è soggetto al versamento anticipato dei diritti di segreteria.

Art. 11 - La Conferenza dei Servizi

La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, è presieduta dal Responsabile dell'UTC legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.

Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

TITOLO III° TITOLI ABILITATIVI

Per i titoli abilitativi è fatto salvo quanto specificatamente previsto dalla legislazione vigente in materia, in particolare dal DPR 380/2001 e s.m.i.

TITOLO IV° PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PROGETTI UNITARI (PU)

Art. 12 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato (PP) e dei piani di lottizzazione (PdL), di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167
- c) "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- d) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." E successive modificazioni;
- e) del piano di recupero (PdR) di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- f) del piano ambientale (PA) di cui all'art. 27 della LR 40/1984 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- g) del programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Art. 13 - Istanze di PUA

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

I PUA devono essere conformi alle previsioni del Piano Regolatore Comunale (PAT/PATI e PI), al Regolamento Edilizio e alle vigenti norme in materia urbanistica ed ambientale.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Gli aventi titolo presentano al Comune la domanda per la formazione di un PUA ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004 per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto. La domanda -con apposita marca da bollo in vigore- va presentata su apposito modulo con riportati indirizzi e recapiti telefonici con dichiarazione di consenso all'uso delle comunicazioni tra amministrazione e soggetti privati. Alla domanda deve essere allegata la "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" redatta su apposito modulo sottoscritta da ciascun proprietario richiedente, attestante il titolo degli immobili ricompresi nell'ambito del PUA. La domanda e gli elaborati possono essere firmati anche da un solo soggetto purché munito di delega/procura sottoscritta da tutti i richiedenti aventi titolo.

Ai sensi dell'art. 19 della LR 11/2004, alla domanda per la formazione di un PUA va allegata, in funzione degli specifici contenuti, la seguente documentazione in n. 3 copie cartacee oltre a 1 copia in formato .pdf e 1 copia del perimetro dell'ambito in formato dwg su base georeferenziata:

Tav. 1	Estratto del PI Tavole alla scala 1:2.000 ed eventuale scheda norma e di altri strumenti di pianificazione qualora attinenti alle tematiche svolte, Definizione dell'Ambito di Intervento alla scala 1:500.
Tav. 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area.
Tav. 3	Planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione dell'Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati dal Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria il titolo (richiedente, dissenzienti, Enti) la superficie e la rendita catastale per la determinazione del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale in caso di presenza di dissenzienti di cui al comma 6° dell'art. 20 della LR 11/2004.
Tav. 4	Cartografia dello stato di fatto alla scala 1:500 estesa anche all'intorno dell'ambito di intervento riportante: <ul style="list-style-type: none"> - confini di proprietà; - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti adeguatamente quotati; - rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree; - viabilità con relativa toponomastica; - quote planimetriche ed altimetriche (riferite alla quota s.l.m.m.); - congruo numero di sezioni (almeno due trasversali e due longitudinali) riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti; - indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto).
Tav. 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti alla scala 1:500.
Tav. 6	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica e Studio di compatibilità sismica, secondo quanto disposto dalle NTO del PI. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione, anche

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

	con riferimento allo studio di compatibilità idraulica del PI. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione geologico/sismica ante e post intervento, con particolare riferimento alla microzonazione sismica allegato al PI.
Tav. 7	Progetto planivolumetrico alla scala 1:500 con indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto) e almeno due sezioni trasversali e due sezioni longitudinali riportanti l'andamento dei profili del terreno naturale e di progetto, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti.
Tav. 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare alla scala 1:500.
Tav. 9	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:500. Il progetto delle infrastrutture a rete deve avere almeno la definizione del progetto preliminare. Deve tuttavia essere impostato sul corretto dimensionamento dei nuovi tratti di rete e/o impianti in modo da dimostrare la sostenibilità dell'intervento rispetto all'infrastrutturazione esistente nella zona, valutando e progettando -qualora le reti e gli impianti esistenti non riescano a supportare i nuovi carichi di esercizio- tutti gli adeguamenti e/o potenziamenti -anche extra ambito- necessari al nuovo insediamento. La localizzazione e i dati dimensionali delle reti esistenti sono di volta in volta forniti dai gestori delle stesse.
Tav. 10	Relazione illustrativa del progetto di PUA e Relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità e/o screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità e valutazione previsionale del clima acustico.
Tav. 11	Norme di attuazione.
Tav. 12	Prontuario per la mitigazione ambientale.
Tav. 13	Schema di convenzione.
Tav. 14	Capitolato e il preventivo sommario di spesa.
Tav. 15	Screening VINCA.

Art. 14 - Definizione Ambito di Intervento - Progetto preliminare di PUA

L'ambito di Intervento è definito dal PI e riportato negli elaborati grafici inerenti la disciplina operativa, e le schede norma. L'ambito di intervento del PUA può essere modificato con i criteri e i limiti stabiliti dall'art. 25 delle NTO del PI.

Il PUA può essere preceduto dalla presentazione di un progetto preliminare per verificare la fattibilità e le eventuali modifiche di ambito e/o di dimensionamento. In tal caso detto progetto preliminare sarà formato dai soli elaborati ritenuti sufficienti a dimostrarne la fattibilità tra quelli elencati al precedente art. 13, in analogia a quanto previsto al precedente art. 13

TITOLO V° PROCEDIMENTI

Art. 15 - I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 44.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'UTC o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del D.P.R n.380/2001 e s.m.i., per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 16 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Art. 17 - Validità ed efficacia del Permesso di Costruire

L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono definiti all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per la validità del Permesso di Costruire devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica del Permesso di Costruire; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell' opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire, in tal caso concerne la parte non ultimata.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Resta fermo inoltre il disposto di cui all'art. 78 della L.R. 61/85.

L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire a lottizzare per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro i termini dati.

Art. 18 - Procedimento e validità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

L'attività oggetto della S.C.I.A. può essere iniziata alla data della presentazione della stessa all'amministrazione comunale, corredata dall'asseverazione di tecnico abilitato e dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione.

L'Amministrazione comunale, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dei lavori e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provvede a conformare i lavori e di suo i effetti alla normativa vigente entro il termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a 30 giorni.

E' fatto comunque salvo il potere dell'Amministrazione di assumere determinazioni in via di autotutela.

In caso di asseverazioni false o mendaci, del professionista abilitato, il Responsabile dell'UTC dell'U.T.C., informa l'autorità giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

L'intervento può essere iniziato immediatamente dalla data di presentazione della segnalazione all'amministrazione competente;

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A..

Sono esclusi dalla disciplina sulla SCIA i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito anche derivante dal gioco, nonché quelli imposti dalla normativa comunitaria.

Art. 19 - Evidenza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività

Gli estremi relativi al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire o segnalazione di inizio attività, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. 10/91 nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.

TITOLO VI ° PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 20 - Formulazione della domanda

Le domande di Permesso di Costruire e Segnalazione certificata di inizio attività, CIL, CILA vanno indirizzate al Comune. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Responsabile dell'UTC.

Alle domande vanno allegare in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.

A seguito della presentazione al Comune della richiesta verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

I procedimenti amministrativi di cui sopra, possono essere presentati per via telematica come previsto dall'art. 5 del DPR 380/2001, i soggetti che hanno facoltà di presentare le pratiche edilizie sono:

IMPRESE	MODALITÀ
Imprese individuali o collettive iscritte alla Camera di Commercio nella persona del legale rappresentante.	La trasmissione delle pratiche dovrà essere fatta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), attraverso il portale www.impresainungiorno.gov.it con le modalità stabilite dal D.P.R. n. 160/2010
PRIVATI CITTADINI	MODALITÀ
Sia per proprio conto che conferendo incarico ad un tecnico.	La trasmissione delle pratiche può essere eseguita: <ul style="list-style-type: none"> - direttamente dal privato richiedente, munito di firma digitale e casella di posta elettronica certificata, se la pratica è relativa ad interventi per i quali la normativa non richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato - direttamente dal privato richiedente munito di firma digitale e casella di posta elettronica certificata, anche se la pratica è relativa ad interventi per i quali la normativa richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato purché anche il tecnico sottoscriva digitalmente la documentazione di sua competenza - dal tecnico incaricato dal privato richiedente, autorizzato solo alla sottoscrizione digitale e trasmissione della pratica tramite pec. In questo caso il privato richiedente deve firmare in forma olografa (di

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

	<p>proprio pugno) la domanda dal tecnico incaricato, delegato dal privato richiedente alla compilazione, sottoscrizione digitale e trasmissione tramite posta elettronica certificata della pratica. In questo caso il privato richiedente non è tenuto a sottoscrivere in forma olografa la domanda ma deve sottoscrivere comunque apposita "procura speciale" nei confronti del tecnico, allegando un documento di identità valido.</p>
--	---

In caso di invio telematico vanno seguite le seguenti fasi:

fase 1: Compilazione completa di tutta la documentazione prevista per legge (modulistica e allegati) da parte degli aventi titolo che sottoscrivono in forma olografa la pratica o da parte del soggetto incaricato con procura degli aventi titolo (v. paragrafo 2)

fase 2: Trasformazione della documentazione cartacea in file PDF tenendo presente che:

- ogni documento va scannerizzato interamente e non per singolo foglio;
- ad un documento deve corrispondere un solo file, con attenzione ai documenti scritti su fronte/retro;
- i singoli documenti vanno allegati in files autonomi e non in un unico file.

Fase 3: Apposizione della firma digitale sui singoli documenti informatici tenendo presente che:

- dovranno essere utilizzati esclusivamente formati: p7m, zip.p7m, 7zip.p7m, 7z.p7m;
- qualora fosse necessario è possibile apporre sullo stesso file più firme digitali;
- qualora fosse necessario è possibile allegare documentazione a firma olografa di terzi;
- la firma digitale costituisce dichiarazione che quanto inviato è conforme all'originale conservato dal firmatario telematico

fase 4: Gli aventi titolo che conferiscano incarico ad un professionista per la firma e la presentazione telematica della pratica (senza quindi apporre la propria firma olografa sui documenti) dovranno sottoscrivere l'apposita "Procura Speciale" al soggetto incaricato, che deve essere allegata alla pratica.

- il modulo Procura speciale va compilato e sottoscritto in originale con firma olografa di tutti gli aventi titolo;
- il modulo va poi acquisito digitalmente tramite scansione in formato PDF, sottoscritto dal procuratore con firma digitale ed allegato alla documentazione;
- per ogni sottoscrittore del modulo va allegata la copia informatica sottoscritta digitalmente di un documento d'identità valido del sottoscrittore.

fase 5: Invio della documentazione tramite casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo PEC del Comune di Barbarano Vicentino: barbaranovicentino.vi@cert.ip-veneto.net

Si tenga presente che, qualora per l'invio sia necessario frazionare la pratica in più mail, queste devono essere inviate insieme, nell'immediatezza e in successione, e non a distanza di tempo o giorni.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 21 - Asseverazione

Il progettista deve asseverare:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
- c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 10.

Art. 22 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

Alla domanda diretta ad ottenere il titolo abilitativo, devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati all'art. 22.

Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.

Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente art. 21.

Art. 23 - Indicazione degli elaborati tecnici

I disegni devono essere datati e depositati in tre copie eliografiche o simile, (quattro copie per gli insediamenti produttivi), piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché ulteriori due copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi delle LL. 1089/39, 1497/39, 431/85.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- b) estratto del P.I.;
- c) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano degli Interventi vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Responsabile dell'UTC potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 46/90.

- a) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:
 - I) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
 - II) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

- III) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, e per gli edifici condominiali, la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
 - IV) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura.
 - V) le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.
 - VI) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
 - VII) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con indicazione dei materiali e dei colori;
 - VIII) due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
 - IX) quando ritenuto necessario un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - X) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
 - XI) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
 - XII) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
 - XIII) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti IV), V), VI) e VII) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.
- b) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:
- I) gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
 - II) qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- c) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:
- I) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
 - II) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

- III) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- IV) l'indicazione dei materiali impiegati.
- d) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere minori:
 - I) planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
 - II) indicazione di materiali e di colori;
 - III) documentazione fotografica.
- e) Per le opere di urbanizzazione:
 - I) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
 - II) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
 - III) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
 - IV) computo metrico e capitolato speciale.
- f) Per le mostre e i depositi:
 - I) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- g) Per le demolizioni:
 - I) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
 - II) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- h) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
 - I) relazione tecnica descrittiva;
 - II) planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
 - III) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- i) Per varianti a progetti approvati:
 - I) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
 - II) tavole di sovrapposizione della variante sul progetto approvato facendo riferimento alle piante e agli alzati con indicazione in colori diversi degli elementi demoliti (giallo) e di nuova costruzione (rosso).
- j) Per la installazione di impianti ripetitori:

- I) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
 - II) un profilo longitudinale in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
 - III) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
 - IV) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda;
 - V) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti.
- k) Per gli insediamenti produttivi:
- I) per gli insediamenti produttivi, gli elaborati di cui alle lettere precedenti, vanno integrati con le specifiche schede informative per la richiesta del nulla osta igienico-sanitario e dovranno essere conformi alla modulistica dello sportello unico.
- l) Per gli strumenti urbanistici attuativi:

per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

TITOLO VII° ONERI

Art. 24 - Onerosità titoli edilizi

Il titolo edilizio comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 25 - Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio, salva la possibilità dei richiedenti di avvalersi del disposto dell'art. 81 della Legge Regionale 61/85 (4° Comma) in merito alla rateizzazione.

Art. 26 - Costo di costruzione

Il Responsabile dell'Area Tecnica, prima del rilascio del permesso ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente al titolo edilizio ai sensi del DPR n.380/2001 e s.m.i. artt. 16-17-18-19.

Art. 27 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

Il titolare del titolo abilitativo può, può concordare con l'amministrazione comunale mediante apposita convenzione l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nel caso in cui l'Amministrazione ritenga conveniente l'esecuzione di opere di utilità pubblica.

Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.

Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.

In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

TITOLO VIII° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 28 - Punti di linea e di livello.

Il titolare del titolo abilitativo, deve preliminarmente all'inizio dei lavori comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'USSL, ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari del titolo abilitativo, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della L. 47/85.

Art. 29 - Inizio e termine dei lavori.

Il titolare del titolo abilitativo, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile dell'UTC le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del titolo abilitativo e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso il Comune, di quanto previsto dalla L. 1086/71 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.

Art. 30 - Conduzione del cantiere.

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94.

Il titolare del titolo abilitativo, preliminarmente alla denuncia di inizio lavori, deve allegare:

- il Documento unico di regolarità contributiva – D.U.R.C. – in corso di validità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- la dichiarazione dell'impresa esecutrice relativa all'organico medio annuo ed al tipo di contratto di lavoro applicato;
- copia notifica preliminare di cui all'art.99 del D.Lgs. 81/2008;
- la dichiarazione verifica documentazione di cui alle lett. a) e b) del comma 9 dell'art.90 del D. Lgs. 81/2008.

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In tutti i cantieri, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo tutti i lati. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie che prospettano su strade aperte al pubblico, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile dell'UTC ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 31 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'UTC ed ottenere il titolo abilitativo.

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

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

Il Responsabile dell'UTC ha la facoltà di revocare il titolo abilitativo e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'UTC subordina il rilascio del titolo abilitativo al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 32 - Vigilanza sulle costruzioni.

Il Responsabile dell'UTC esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

Art. 33 - Varianti in corso d'opera.

Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato previa approvazione di specifica variante.

Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinto titolo abilitativo da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

Il rilascio può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile dell'UTC nel proprio atto verrà a definire.

Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il titolo abilitativo originario.

Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere oggetto di idoneo titolo edilizio.

Art. 34 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, nonché del DPR 380/2001 e s.m.i

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e segg. della L.R. 61/85 e del dpr 380 e s.m.i.

Art. 35 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell'UTC emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo abilitativo;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'UTC il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 29 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

L'ordinanza di sospensione:

- a) va emessa dal Responsabile dell'UTC entro 15 giorni dall'accertamento;
- b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente del titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell'UTC.

Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'UTC emette il provvedimento definitivo.

La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), di cui sopra.

Art. 36 - Decadenza del titolo abilitativo

Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni e DPR 380.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del titolo abilitativo, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.

Il termine di validità del titolo abilitativo viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'UTC, da notificare all'interessato.

Art. 37 - Annullamento della concessione o della autorizzazione edilizia del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo ad edificare, nel caso anche sia tacitamente assentito, possono essere annullati per motivi di legittimità.

Ove riscontri un vizio di legittimità il Responsabile dell'UTC invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell'UTC, annulla il titolo abilitativo.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 38 - Poteri eccezionali

Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile dell'UTC ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 39 - Tolleranze

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

Art. 40 - Segnalazione certificata di agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza SCIA di agibilità

Alla SCIA di agibilità vanno allegati:

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori, sottoscritta anche dal costruttore, che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, nonché di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei

locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti, nonché la regolare esecuzione e ultimazione delle opere.

- b) ricevuta dell'UTE di avvenuta dichiarazione di fabbricato;
- c) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte del Comune, dell'avvenuto deposito ai sensi delle L. 1086/71; nel caso non sono state eseguite opere in c.a. deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 46/90 con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante;
- e) certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;
- f) dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della L. 10/91 e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;
- g) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);
- h) licenza di esercizio per gli ascensori;
- i) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico;
- j) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- k) dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla L. 13/89 e s.m.i e al D.P.R. 503/96 e s.m.i.
- l) certificazione energetica dell'edificio (D.Lgs. 192 del 19.08.2005);
- m) autocertificazione per la corretta esecuzione delle opere e misure protettive per le manutenzioni in quota (art. 79 bis della L.R. 61/85).

Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 41 - Cortili, patii, lastrici solari e cavedi

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

La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a ml 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.

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

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

I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.

Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.

La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.

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

I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio (è una norma di sicurezza per garantire l'accesso a mezzi di sicurezza).

La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>	<i>Diametro</i>
fino a ml. 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00

oltre ml. 8,50

mq. 16,00

ml. 4,00

ml. 4,50

Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Art. 42 - Impianti tecnologici

Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini pari di ml. 1,50.

Art. 43 - Costruzioni accessorie.

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

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

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

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

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

La relativa concessione è soggetta al contributo previsto dall'art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori di modeste dimensioni aventi altezza misurata all'intradosso del solaio, massima pari a ml. 2,50 , a distanza da pareti finestrate inferiore a ml. 10,00.

Art. 44 - Prescrizioni edilizie particolari.

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

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

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

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

TITOLO II° CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 45 - Decoro degli edifici.

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

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

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'UTC, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

Per tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetto a interventi di ristrutturazione globale sono inoltre previste le seguenti prescrizioni:

- siano realizzati privi di terrazze o poggiali con sporgenza superiori a 50 cm dalle pareti esterne;
- si adottino serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante;
- lo sporto di gronda sia realizzato in pietra locale o mattoni;
- le superfici esterne, qualora finite ad intonaco, siano tinteggiate con colori tenui;
- camini e comignoli siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Le suddette prescrizioni sono da intendersi indicative per gli interventi da realizzarsi nelle zone B, C e D, mentre sono obbligatorie nelle zone A ed E.

Art. 46 - Decoro degli spazi

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

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

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

Il Responsabile dell'UTC, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

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

Su tutto il territorio comunale gravato da vincoli paesaggistici, monumentali, ambientali, forestali è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione di Consiglio Comunale.

Eventuali aree di dimensioni contenute, adibite a posizionamento di manufatti o attrezzature di vario genere nelle zone residenziali inedificate o agricole, devono tassativamente essere recintate e piantumate con essenze sempreverdi mascheranti su tutti i lati, devono essere mantenute in ordine; all'interno delle stesse non sono ammessi accumuli di inerti o di materiali che in qualche modo possano essere individuabili come rifiuti e non è ammesso lo svolgimento di attività produttive di alcun genere.

Art. 47 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.

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

- a) fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

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

Gli sbalzi e gli sporti non possono superare la larghezza di m. 1,20.

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

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

Art. 48 - Illuminazione sotterranei.

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

Art. 49 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.

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

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

Art. 50 - Recinzioni.

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

Nel caso di edifici condominiali ovvero all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.

All'interno dei centri abitati è consentito l'impianto di siepi a confine stradale aventi altezza massima di m 1,80; per altezze superiori è consentito un distacco dal confine stradale di m 3,00.

All'interno dei centri abitati è consentita la realizzazione a confine stradale di una recinzione con zoccolo in muratura (altezza massima di m 0,50) con soprastante rete metallica o ringhiera a giorno. In tal caso l'altezza massima della recinzione (zoccolo più struttura soprastante) non dovrà superare i 1,80 m di altezza.

Fuori dai centri abitati la realizzazione di siepi e muri di recinzione, ferme restando le altezze di cui ai precedenti commi 3 e 4, dovrà rispettare le prescrizioni del codice della strada.

Nelle zone produttive l'altezza delle recinzioni in muratura piena o altri materiali potrà essere elevata fino a m 2,00.

Art. 51 - Alberature.

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

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

Art. 52 - Coperture.

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

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda.

Art. 53 - Scale esterne (nelle zone residenziali).

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

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 54 - Marciapiedi.

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

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

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

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

Rimane, altresì, a carico del frontista stesso la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche del cortile come sopra indicato.

Art. 55 - Portici.

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle NTO per i porticati e le logge.

Art. 56 - Installazione delle antenne paraboliche

È disciplinata l'installazione su tutto il territorio comunale delle antenne paraboliche, come previsto dall'art. 3 comma 13 della L. 249 del 31.07.1997 avente per oggetto "Istituzione dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo". Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.

Il presente regolamento trova applicazione nell'intero territorio comunale.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.

Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.

Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.

Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione di cui al punto 7.

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile (fatto da dimostrare nell'ambito dell'autorizzazione di cui al successivo punto 9), l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Ufficio Tecnico le soluzioni più adeguate prima di procedere all'autorizzazione per la installazione.

Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche:

all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie;

sulla proiezione frontale di abbaini e velux e nel raggio circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche - in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm. di diametro per impianto collettivo e 100 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari.

Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con l'Ufficio Edilizia Privata.

Nelle aree vincolate e nelle zone del centro urbano le antenne paraboliche non potranno in alcun caso superare le caratteristiche previste; la colorazione dovrà armonizzarsi con quella del manto di copertura.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari, di cui al presente articolo, avviene previa autorizzazione prodotta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolo, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto al presente regolamento.

Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche potranno avvenire solo in conformità del presente Regolamento.

Art. 57 - Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile

L'installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le indicazioni previste dal presente articolo si riferiscono a tutto il territorio comunale.

L'installazione dei collettori solari e pannelli fotovoltaici atti ad integrare gli impianti tecnologici esistenti e posati in ossequio ai principi di cui al punto 1 ed alle prescrizioni di cui al punto 4 del presente articolo è considerata "attività edilizia libera" ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

Le installazioni di collettori solari e pannelli fotovoltaici avviene su facciate di edifici, ovvero sulla loro copertura, poste preferibilmente nella posizione meno visibile da pubblica via. Esse dovranno dare origine ad una configurazione tipologica decorosa ed equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate in modo coerente ed organico.

In particolare:

- a) la forma geometrica dovrà essere semplice e regolare, risultante dall'accostamento di diversi pannelli formanti una o più figure geometriche isolate di forma quadrata o rettangolare;
- b) i pannelli, dovranno essere di medesime dimensioni ed inclinazione e disposti evitando collocazioni casuali in varie parti dello spazio di installazione;
- c) i pannelli dovranno essere preferibilmente installati in luogo del manto di copertura; è tuttavia assentita la posa in aderenza al manto di copertura purché contenuta in una sagoma, rispetto all'estradosso del materiale di copertura e/o della facciata, non superiore a 15 cm; è fatto salvo quanto previsto dalla normativa per le "sporgenze fisse e mobili";
- d) l'installazione dovrà avvenire con pieno rispetto del parallelismo rispetto alla copertura e/o facciata di appoggio e facendo aderire la parte inferiore del pannello alla superficie del tetto evitando la presenza di supporti visibili; per coperture in coppi è consentita la installazione di una sottostante struttura di sostegno sempre nel rispetto del parallelismo e delle dimensioni di sagoma di cui al punto precedente;
- e) la struttura portante perimetrale dei pannelli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con cromatismo adeguato al materiale di appoggio;
- f) gli eventuali serbatoi e tubazioni di adduzione ad essi collegati dovranno essere posizionati al di sotto delle falde del tetto ovvero all'interno del volume edificato;
- g) nelle aree individuate quali "Centro Storico" non sono ammessi impianti fotovoltaici o solare termico in facciata e a tetto anche se integrati.

E' preclusa la possibilità di installazione di collettori solari e pannelli fotovoltaici non rispondenti alle prescrizioni previste dal presente articolo.

Tutti gli immobili composti da più di 4 unità abitative, che installano collettori solari e pannelli fotovoltaici, si avvalgono prescrittivamente di impianti centralizzati.

Nell'impossibilità, adeguatamente motivata sotto il profilo tecnico, di disporre in tal senso è comunque possibile realizzare impianti autonomi fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un suo futuro organico ampliamento estensibile a tutte le unità.

Interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate etc.) su cui insistono collettori solari e pannelli fotovoltaici installati in data precedente all'efficacia del presente Regolamento, potranno essere realizzati solo con contestuale adeguamento di tale impianto al presente articolo.

Art. 58 - Piscine private

Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni, con superficie massima di mq. 80.

La realizzazione dovrà essere ricompresa nello scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali. Non è consentito in ogni caso alterare i profili e l'andamento naturale del terreno.

Per le piscine deve essere prevista alimentazione preferibilmente mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto deve essere corredato da relazione geologica di fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento. Le dotazioni tecniche quali pompe, motori, filtri e quant'altro devono trovare allocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
- per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
- per il rivestimento interno della vasca dovranno, preferibilmente, essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Gli scarichi non in pubblica fognatura devono essere autorizzati dall'ufficio comunale competente, previo parere dell'Ente competente.

TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**Art. 59 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.**

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico – artistico ed archeologico, il Responsabile dell'UTC può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli 60), 61), 62), 63) ricadenti:

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

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

Art. 60 - Beni ambientali.

Spetta alla Regione in materia di zone a vincolo paesistico:

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

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

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

L'autorizzazione regionale viene rilasciata in conformità alle norme poste dalla legge regionale 4/8/1978 n. 41.

Art. 61 - Interventi per la protezione della natura.

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

Art. 62 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico – artistico.

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Responsabile dell'UTC, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.

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

E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui all'art. 22 della L.1089/39, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.

Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

Art. 63 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.

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

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

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

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

Art. 64 - Numeri civici.

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 40, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA - NORME IGIENICO SANITARIE

TITOLO I° PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 65 - Igiene del suolo e del sottosuolo.

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

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

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%;

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

Art. 66 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni.

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

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

Art. 67 - Muri perimetrali

I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.

I muri esterni devono essere intonacati e tinteggiati, ovvero realizzati in muratura a faccia-vista. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

Art. 68 - Misure contro la penetrazione di animali

In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.

Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.

Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.

All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne; per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

Art. 69 - Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, non devono essere aerati, al fine di evitare la produzione di condensa e l'accentuazione dell'imbibizione dei manufatti edilizi. Il vespaio potrebbe essere pressurizzato solo qualora si fosse in presenza di eccessive concentrazioni di radon. E' anche opportuno aggiungere soluzioni tecniche per sanare ambienti nei quali può formarsi umidità di condensazione.

Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.

Art. 70 - Convogliamento delle acque meteoriche

I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.

Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo resistente alla corrosione.

Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.

Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.

In ogni caso le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.

Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.

In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

Art. 71 - Isolamento termico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 72 - Impianto di riscaldamento

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Art. 73 - Requisiti acustici passivi

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97.

Art. 74 - Requisiti dell'illuminazione esterna

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui all'allegato C della L.R. 22/97 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso ed al PICIL vigente .

Art. 75 - Approvvigionamento idrico

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo. Se si utilizza acqua proveniente contemporaneamente da acquedotto e da approvvigionamento autonomo è necessario che le due reti di distribuzione siano completamente separate fra loro.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane. Se si utilizza acqua proveniente contemporaneamente da acquedotto e da approvvigionamento autonomo è necessario che le due reti di distribuzione siano completamente separate fra loro.

TITOLO II° FOGNATURE

Art. 76 - Fognature private.

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/76 n. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Art. 77 - Condotti e bacini a cielo aperto.

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

Art. 78 - Condotti chiusi.

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

Art. 79 - Depurazione degli scarichi.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono depurare e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n. 319 e successiva normativa di applicazione.

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

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

Art. 80 - Allacciamenti

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

Art. 81 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi

Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'UTC ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art. 82 - Fognature singole

In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.5.99 e dalla Delibera Interministeriale 4.2.1977.

Art. 83 - Prescrizioni particolari

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

Art. 84 - Immondizie

Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano di deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto; deve avere accesso ed aerazione direttamente dall'esterno, deve avere pavimento e pareti impermeabilizzate ed essere fornito di una presa d'acqua per il lavaggio e di una piletta con sifone per lo scarico.

Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

Nelle zone ove il servizio di raccolta dei rifiuti organici non venga effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per lo smaltimento degli stessi convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro e a norme igienico-sanitarie.

TITOLO III° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 85 - Parametri abitativi

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

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

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

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

La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 5.8.1978 n° 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.

Art. 86 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40. Nel caso di soffitti in legno, l'altezza si misura tra pavimento e tavolato incrementato del valore risultante dalla divisione del volume delle travature per la superficie del locale.

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

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.

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

Art. 87 - Dotazione degli alloggi

Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- a) stanza di soggiorno di almeno mq 14,00, aumentata di altri 4 mq, se è dotata di angolo cottura;
- b) cucina di almeno mq 9,00; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
- c) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e almeno mq 14,00 se per due persone;
- d) un locale servizio igienico di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;

È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 40,00 se per una persona e non inferiore a m² 50,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 dotato di antibagno e un angolo cottura di almeno mq 4,00;

Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.

Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad altezza di metri 0,90 dal pavimento, e comunque la superficie finestrata a parete apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

Per superficie aeroilluminante s'intende la fotometria architettonica.

Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico-architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'ULS e con i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.99.

Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Le superfici finestrate devono essere possibilmente accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

La superficie illuminante dovrà avere le seguenti caratteristiche:

SUPERFICIE ILLUMINANTE ESCLUSIVAMENTE IN FALDA

- il rapporto illuminante dovrà essere pari o superiore a 1/16;
- almeno il 50% della superficie necessaria a garantire il rapporto deve consentire l'affaccio con una soglia comunque posizionata ad una altezza non superiore a m 1,50.

Nel caso di riutilizzo dei sottotetti si considera per il rapporto di superficie illuminante e di aerazione oltre ai lucernai in falda anche le finestre esistenti e/o quelle di nuova apertura,

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

senza limitazioni di altezza da pavimento finito, le quali, se posizionate ad altezza inferiore a 1,00 ml dal pavimento finito, dovranno essere adeguatamente protette e messe in sicurezza (mediante inferriate, vetri antisfondamento, ecc.).

Art. 88 - Ventilazione ed aerazione

Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono:

La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

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

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.

Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente, tuttavia deve essere assicurata la realizzazione di un bagno finestrato per ogni unità abitativa.

Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Art. 89 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti

Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:

- a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di 20 ± 1 C° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;
- c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria periodica e, se del 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;
- d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m 2,00.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..

Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

Art. 90 - Installazione di apparecchi a combustione

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.

Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) e norme UNI-CTI 10344, deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

Art. 91 - Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R. 477/91.

Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 92 - Dotazione dei servizi igienici

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml 1,50 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq, oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti. I locali inseriti in strutture multiple, destinati all'esercizio di attività commerciali, assicurative, tecniche, professionali, di consulenza, ecc. caratterizzate dalla fornitura di servizi al pubblico e non di merci, le caratteristiche strutturali e igienico sanitario sono quelle definite nel paragrafo 2.1 dell'allegato alla D.G.R. 27 maggio 1997 n°1887.

L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:

- a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 4,00;
- b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
- c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retro negozio, non è prevista la zona filtro;
- d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
- e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

Art. 93 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml 1,20 e riducibile a ml 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml 1,20 ma con minimo di ml 1,00.

I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) alzata massima cm 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
- b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.

Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.

Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml 1,20.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml 1,50 di lunghezza e ml 1,40 di larghezza.

La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml 0,90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml 2,00 di profondità.

Art. 94 - Piani seminterrati e sotterranei

I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, sempre che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.

I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

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

Art. 95 - Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.

Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, extra-corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

Art. 96 - Locali abitabili

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00;

Per interventi su edifici esistenti e' ammessa l'altezza minima di ml. 2,70.

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

Sono ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo di ml. 2,20, nel caso che, nell'ambito dello stesso locale (abitazione, negozio,) il volume a disposizione in rapporto ad ogni singolo locale diviso per la superficie coperta netta, dia un'altezza media eguale o superiore a ml. 2,70.

Per attività direzionali e commerciali minute da insediarsi in locali abitabili preesistenti ed ubicate in centro storico (zona omogenea A) e' acconsentita l'altezza minima di m. 2,50 a condizione che vi sia una cubatura di almeno 4,5 metri cubi pro-capite, in rapporto alla media delle persone ospitabili.

Art. 97 - Sottotetti o mansarde

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 71 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m.2,40 con minimo di m. 1,80.

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

Art. 98 - Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi

Ai sensi della. L.R. 06,04.1999 n. 12 sono recuperabili per fini abitativi i sottotetti esistenti alla data 31.12.1998 nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. Altezza media utili per i locali adibiti ad abitazione paria ml. 2.40.

- b. Altezza media utile per i locali adibiti a servizi (corridoi, ripostigli, bagni ecc.) pari a ml. 2.20.
- c. Altezza minima utile pari a ml. 1.80.
- d. Rapporto illuminante in falda minimo 1/16.

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono attuabili negli edifici posti in Z.T.O. B, C, D nonché in Z.T.O. A ed E con gradi di intervento 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e comunque non soggetti a norme di tutela ai sensi dell'art.28 L.R.61/85, dell'art. 10 L.R.24/85 con gradi di tutela 1 e 3 e della L.S.1089/39.

Gli interventi diretti al recupero di sottotetti sono classificati come Ristrutturazione Edilizia, comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della L. S. 10/77 calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le tariffe approvate per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi diretti al recupero di sottotetti sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione. Ove ciò non sia possibile l'intervento di recupero è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art. 99 - Corridoi e disimpegni.

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

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

Art. 100 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 59.

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

TITOLO IV° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 101 - Edifici e locali di uso collettivo.

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.
- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
- d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq, anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 92 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni fatte salve eventuali norme nazionali e regionali in vigore.

Art. 102 - Barriere architettoniche.

Nelle progettazioni edilizie e obbligatoriamente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico (attività commerciali, direzionali, turistiche ricettive, pubbliche, ambulatori e gabinetti medici aperti al pubblico anche in edifici privati) devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, consentendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 106, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, fatte salve le disposizioni di legge vigenti.

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

Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiamano le norme di cui all'art. 1 della L. 13/89 e s.m.i..

Art. 103 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.

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

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

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

Art. 104 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 73 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 105 - Stazioni radio base per la telefonia cellulare

1. finalità e campo di applicazione: Le presenti disposizioni disciplinano l'installazione e la gestione delle stazioni radio base per la telefonia cellulare attraverso:
 - a) definizioni dei criteri informativi e delle condizioni per la scelta dei siti di installazione di detti impianti al fine di pervenire ad un programmato assetto territoriale dei medesimi;
 - b) definizione delle procedure amministrative relative all'installazione, all'esercizio e alla modifica delle stazioni radio base per la telefonia cellulare situate nel territorio del Comune di Pojana Maggiore con il coinvolgimento degli organismi regionali preposti al controllo dell'entità di emissione della radiazione elettromagnetica.
2. valori dei campi elettromagnetici: Viene integralmente richiamato, ai fini dei limiti di intensità dei campi elettrici e magnetici, quanto previsto dal citato decreto 381/98 (Decreto del Ministero dell'Ambiente 10.09.1998, n° 381 in G.U. Rep. It. 03.11.1998 n° 257) e da successive disposizioni legislative promulgate successivamente al Decreto e all'approvazione del presente Regolamento.
3. obblighi per la realizzazione:
 - a) dovrà essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo;

- b) dovrà essere utilizzata ogni possibilità tecnologica per ridurre l'esposizione, nel rispetto delle compatibilità economiche e sociali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione tralicci e impianti, riduzioni del numero e della massima dimensione delle antenne per la riduzione della zona di campo visivo);
- c) dovranno essere rispettati i limiti previsti dal Piano Comunale di Classificazione acustica per le emissioni sonore causate dall'impianto (dovute ad esempio, ai gruppi di raffreddamento);
- d) gli elementi radianti e/o loro appendici strutturali non dovranno sporgere su aree di pubblico transito.
4. procedura per l'installazione: Viene interamente richiamato e confermato quanto previsto al precedente punto 3. Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di D.I.A. in conformità con quanto prevede il presente Regolamento Edilizio vigente, previa acquisizione del relativo parere dell'A.R.P.A.V.
5. autocertificazione e controlli: Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione, da parte del richiedente o del gestore della telefonia, di una dichiarazione firmata ed autenticata nelle forme e con le modalità stabilite dalla normativa vigente (legge 15/68, D.P.R. 403/98 e D.P.R. 445/2000) con la quale si attesta che: "la progettazione e la realizzazione dell'impianto avverrà compatibilmente con la qualità del servizio svolto dal sistema, in modo da produrre e mantenere i valori di campo elettrico e magnetico più bassi possibile e che, in ogni caso, i limiti ed i valori indicati nella normativa vigente verranno rispettati anche in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza inferiore a quattro ore". Il Comune, avvalendosi dell'A.R.P.A.V., può provvedere alla verifica della veridicità delle dichiarazioni, mediante controlli a campione tramite misurazioni corredate da certificato di taratura aggiornato dello strumento di misura, sia del campo elettrico che del campo magnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopracitato, in contrasto quindi con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della legge 04.01.1968, n° 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme.
6. documenti per la presentazione delle istanze di installazione: Le istanze per l'installazione e trasferimenti di impianti radio base per la telefonia cellulare debbono essere corredate dai seguenti documenti ed atti:
- a) autocertificazione di cui al precedente punto 5;
- b) progetto edilizio nel rispetto delle vigenti leggi, del Presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi;
- c) documentazione tecnica completa relativa all'impianto;
- d) nulla osta a cura dell'A.R.P.A.V. corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze;
- e) eventuali ulteriori autorizzazioni previste dalla legge da parte degli enti competenti.

7. attestazioni di conformità: Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificando in condizioni di esercizio, rispetti i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddette certificazioni l'impianto non potrà essere attivato.

Art. 106 - Disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili

E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 54 della L.R. 30 dicembre 2016, n. 30.

Le nuove sale da gioco ed i nuovi esercizi alle stesse assimilabili non possono essere realizzati nelle Zone residenziali (ZTO A, B, C), ma esclusivamente nelle zone produttive (ZTO D) sempre rispettando una distanza minima dai luoghi pubblici, come: edifici di culto, scuole, parrocchie, aree per attrezzature di interesse comune di 500 ml.

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 107 - Stabilita' delle costruzioni

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

Art. 108 - Manutenzione e restauri.

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

Art. 109 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.

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

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

TITOLO II° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 110 - Locali per lavorazioni e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.

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

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

Art. 111 - Impiego di strutture lignee.

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

Art. 112 - Uso di gas in contenitori.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavanti all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 113 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

Art. 114 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio del certificato di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 115 - Particolari prevenzioni cautelative.

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da

pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

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

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

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

Gli impianti soggetti alla Legge 46/90 vanno realizzati secondo le norme tecniche UNI vigenti in materia specifica.

TITOLO III° RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Art. 116 - Sfera di applicazione.

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla legge 30.4.1976 n. 373, al D.P.R. 28.6.1977 n. 1052, al D.M. 10.3.1977.

Sono esclusi asili nido, edifici industriali, artigianali.

Art. 117 - Potenzialità termica installata.

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

Tipo di edificio	Volume abitabile	Go (Kcal/hm ³ °C)	
		Zona A	Zona B
Indipendente	infer. a 250 m ³	0,8	0,95
Indipendente	fra 250 e 600 m ³ (estremi inclusi)	0,7	0,85
Indipendente	oltre 600 m ³	0,6	0,7
Non indipendente	qualunque	0,6	0,7

In cui:

Per edificio indipendente s'intende la casa singola isolata od a schiera.

Per zona B s'intendono i Comuni delle provincie di BL (tutti) di TV di VI e di VR (di montagna)

Per zona A s'intendono tutti gli altri.

Tali valori Go tengono conto della maggiorazione per intermittenze.

Art. 118 - Progetto dell'impianto.

Il progetto dell'impianto termico dovrà:

- indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per la quale il valore raccomandato è di 18°);
- calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -15° per i Comuni ubicati nelle zone B e di -5° per quelli ubicati nella zona A tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- c) calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d) verificare che con le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata con i limiti di cui all'art. 117, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

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

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

Art. 119 - Aperture vetrate.

La superficie delle vetrate, salvo quanto disposto dall' art. 126, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Anche nel caso che dal progetto risulti assicurato il salto termico senza necessità di doppi vetri, sarà opportuna l'installazione degli stessi nelle vetrate esposte a nord.

Art. 120 - Composizione degli edifici.

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

Art. 121 - Inerzia termica delle pareti.

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

Art. 122 - Regolazione automatica della temperatura.

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

TITOLO IV° NORME DEONTOLOGICHE

Art. 123 - Norme generali

Gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

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

I detti requisiti sono:

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

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

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

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

Art. 124 - Terminologia.

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

- locale: spazio di volume determinato, interamente separato dall'ambiente esterno o da locali contigui, mediante parete.
- parete: concreta separazione di un locale dall'ambiente esterno o da un altro locale contiguo; solitamente la parete ha uno spessore determinato od è delimitata da due superfici parallele, aventi un'area determinata, l'una interna rivolta verso il locale e l'altra esterna rivolta verso l'ambiente esterno o verso un locale contiguo.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- livello sonoro: livello di pressione sonora in un punto determinato, ponderato in funzione della frequenza.
- isolamento acustico fra due locali: differenza tra il livello di pressione sonora nel locale in cui vi è la sorgente sonora ed il livello di pressione sonora nel locale disturbato aventi in comune la parete in prova.
- coefficiente di ricambio: rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo.
- coefficiente volumico di dispersione termica di un locale o di un insieme di locali: fabbisogno di calore di un locale o di un insieme di locali, in regime stazionario, riferito al volume netto unitario e alla differenza unitaria di temperatura tra l'interno e l'esterno.

Art. 125 - Requisiti termici e igrotermici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 0,25 m/sec., se i locali non sono destinati ad attività industriali;

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

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

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che determinino il miglioramento della classificazione energetica dell'edificio fino al raggiungimento almeno delle classi A o B, e' ammesso un incremento di cubatura oltre l'indice massimo consentito pari al 10 % ; tale agevolazione e' concessa in esenzione dal contributo di concessione (solo per il 10 %) e previa presentazione di attestati di qualificazione energetica pre e post intervento a firma di tecnico abilitato.

Art. 126 - Requisiti illuminotecnici.

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

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

- a) i locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad $\frac{1}{2}$ delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici; le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4,00 m² ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

Art. 127 - Requisiti acustici.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso devono essere rispettate le disposizioni del piano di zonizzazione acustica vigente.

Art. 128 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- locali di soggiorno: 32 m³
- locali di servizio:

- cabina di cottura con tinello	32 m ³
- cucina	24 m ³
- bagno con più di due apparecchi e vasca superficie minima	4,00 m ²
- bagno con più di due apparecchi e doccia superficie minima	3,50 m ²
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia	
- superficie minima	2,50 m ²

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

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

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

Il coefficiente di ricambio dei locali degli alloggi non deve essere inferiore a 0,75 m³/m³h.

Il coefficiente di ricambio dei locali di soggiorno destinati al riposo delle persone non deve essere inferiore a 32 p/V m³/m³h., con p numero delle persone e V volume del locale in m³.

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

I locali degli alloggi, eccetto quelli di cui ai punti c), d), e), dell'art. 126, devono avere serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

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

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

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

Art. 129 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.

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

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

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

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

La centralizzazione dei servizi tecnologici, di uno o più edifici, deve essere attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento degli obiettivi stabiliti al primo comma dell'art. 125.

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

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

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazioni dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.
- protezione dai rischi connessi con la esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

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

Le acque meteoriche dovranno essere immesse nei collettori urbani.

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

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

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

Art. 130 - Requisiti relativi alla fruibilità.

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

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

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

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

Gli impianti di cui all'art. 129 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

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

Art. 131 - Requisiti relativi alla sicurezza.

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

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

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

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

I locali degli edifici, eccettuati quelli di cui ai punti b), c), d), e), f), dell'art. 126 devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

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

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

La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo.

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

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali di cui ai punti b), e), dell'art. 126, deve poter essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete; fanno eccezione i locali destinati a servizi igienici qualora appartengano ad alloggi.

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

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

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

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

Art. 132 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

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

La permeabilità all'aria dei giunti apribili dei serramenti perimetrali non deve superare 5 m³/h m, allorché la sovrappressione è di 10 mm di H₂O.

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

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

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

Art. 133 - Requisiti relativi alla durabilità.

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

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

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

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

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

Art. 134 - Requisiti ecologici

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenuti al massimo.

Il coefficiente volumetrico relativo alla dispersione termica ed ai ricambi d'aria degli alloggi non deve superare il valore di 0,8 Kcal/m³h °C.

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

TITOLO V° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 135 - Opere provvisionali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 136 - Scavi e demolizioni.

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

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 137 - Movimento ed accumulo dei materiali.

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

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

Art. 138 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio

Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988:

- il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
- il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
- lo studio della stabilità dei pendii naturali;
- il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
- il progetto di discariche e colmate;
- il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;
- il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
- lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.

Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

Art. 139 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del titolo abilitativo. Ad ultimazione dei lavori con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo. Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001 e s.m.i.. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 3 del D.Lgs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh max 0,70).

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO -EDILIZIE

TITOLO I° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 140 - Indici di fabbricazione.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano per insediamenti produttivi etc.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Lo sfruttamento degli indici è consentito entro **un minimo del 50% ed un massimo del 100%**.

Art. 141 - Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del Piano degli Interventi ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore la superficie fondiaria ad essi corrispondenti si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 145.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Art. 142 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

- a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;
- b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastante corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte;
- c) altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota;
- d) qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio tra strada e terreno interessato dalla costruzione;
qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;
- e) altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
- f) volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1,20, e dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, portici adibiti ad uso pubblico).

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, e serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

- g) numero dei piani: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

- h) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;
- i) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà.

LOCALI COMMERCIALI INTERRATI

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

Le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

E' vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purché venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione.

Il rilascio della concessione è oneroso.

- j) Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Destinazione d'uso: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, etc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

Vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

Lavori di ampliamento: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

(creazione di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Art. 143 - Definizione di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore a $\frac{1}{4}$;

l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile (art. 41);

- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti;

l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.

**TITOLO II° ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI –
STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Art. 144 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

Il P.I. si attua in genere a mezzo di interventi urbanistici attuativi (P.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.). Quando è necessaria la formazione di un Piano urbanistico attuativo, prima della sua adozione sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di cui all'art. 31 della L. 457/78 così come integrato dall'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.

Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;

- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Art. 145 - Procedimento di formazione efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo

Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta comunale ed approvato dal Consiglio comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 2, il Consiglio comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali

disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni.

I termini previsti dai commi 1, 2 e 3 sono perentori; qualora decorrano inutilmente i termini di cui ai commi 1 e 3 il piano si intende adottato o approvato e le opposizioni e osservazioni eventualmente presentate, respinte.

Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro quindici giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 16.

Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004.

Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

Art. 146 - Procedimento di formazione efficace e varianti del piano urbanistico attuativo

Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici tra tutti i proprietari o aventi titolo degli immobili interessati dall'intervento;

dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Art. 147 - Contenuto dei piani attuativi

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui al precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

I piani attuativi relativi ad aree contermini ai Centri Storici ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei Centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente recuperando spazi di parcheggio per i Centri Storici in vista della loro eventuale pedonalizzazione.

Art. 148 - Il piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal Piano degli Interventi.

Il Piano Particolareggiato è formato da:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- 1) una cartografia in scala 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze erbore
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolante;
 - f) altri eventuali vincoli;
- 2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
 - e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - g) il progetto piani –volumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - h) le ventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
 - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - le parti del territorio destinata a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;

- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

Art. 149 - Il comparto edificatorio

Il Comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme un'unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto i e termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo o da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'articolo 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano degli Interventi.

Il Consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati, ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione.

Art. 150 - Costituzione del consorzio di comparto

I procedimenti per la demolizione, la formazione ed attuazione del comparto e del consorzio di comparto sono regolati dagli artt. 18 – 62 – 63 della l.r. 40/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 151 - Procedimento successivo all'espropriazione

Qualora si sia proceduto, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati; l'inosservanza di tali tempi – salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare -, del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

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

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti;

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

Art. 152 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del piano particolareggiato di esecuzione

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate

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

Art. 153 - Disposizioni finanziarie finali

Il piano finanziario di cui al punto 6 dell'art. 123 non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della legge 28.1.1977 n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28.1.1977 n. 10.

Art. 154 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale (per i Comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62).

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 130.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Art. 155 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il Piano di Recupero, di cui alla L. 5 agosto 1978, n. 457 è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate dal Piano degli Interventi, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di recupero e i termini per l'eventuale istituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con Programma Pluriennale di Attuazione o, nei Comuni sprovvisti con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'articolo 61.

Il Piano di Recupero è formato da tutti gli elaborati cartografici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti all'art. 144, dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di Piano di Recupero di iniziativa privata, dalla convenzione.

La concessione per le opere previste dal Piano di Recupero di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta convenzione.

Art. 156 - Piani di recupero di iniziativa dei privati

La procedura per la formazione, approvazione ed efficacia del p. Di rec. di iniziativa privata è normata dagli artt. 15 – 60 della l.r. 40/80 e successive modificazioni.

Art. 157 - Disposizioni particolari

In ogni caso è parte integrante del Piano di Recupero l'indagine conoscitiva preliminare contenuta in allegato negli elaborati dello stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con l'eventuale valore di bene ambientale e architettonico della zona.

Art. 158 - Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'articolo 16 della legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 17, 19, 20 e 21 della stessa legge. Il limite massimo del mutuo agevolato concedibile, stabilito nel primo comma del citato articolo 16, è fissato in lire 15 milioni ed è soggetto a revisione con le modalità previste dal secondo comma dello stesso articolo 16.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

Art. 159 - Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui agli artt. del presente Regolamento / delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano degli Interventi verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano/Programma suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verificano squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

Art. 160 - Norme per la redazione dei Piani di Lottizzazione

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 L.R. 11/2004 possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata estese all'ambito di intervento determinato dal Consiglio Comunale.

Per le aree residenziali di espansione, detta zona non dovrà essere inferiore, di massima, a mq. 10.000; per le aree residenziali di completamento l'estensione del Piano di Lottizzazione potrà essere minore ma sempre estesa ad una unità organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica e dell'art. 19 della L.R. 11/2004, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I..
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di m. * 6.00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km/h.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12 per zone residenziali e ml 20 per le zone produttive.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente Regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

* ml. 6.00 DI CARREGGIATA LIBERA E ML 1,50 + 1,50 DA ADIBIRE A MARCIAPIEDI

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente art. 159.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

Art. 161 - Apertura di accessi e strade private

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Art. 162 - I distretti di lottizzazione

LA PROCEDURA PER LA FORMAZIONE E ADOZIONE DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO E' REGOLATA DALL'ART. 61 DELLA L.R. 40/80 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Art. 163 - Piani di lottizzazione d'ufficio

Responsabile dell'U.T. può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano degli Interventi il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare – previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente capitolo secondo – il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi dell'art. 149 del presente Regolamento, il tutto ai sensi dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da almeno i $\frac{3}{4}$ dei proprietari delle aree comprese nella "area di intervento", esponsabile dell'U.T. provvederà alla redazione del progetto di Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni, progetto che, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato al Comprensorio per il rilascio del nulla osta.

Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto dell'interno del Piano di Lottizzazione equivale a formale "declaratoria di comparto". Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Ottenuto il nulla osta comprensoriale di cui al secondo comma precedente, il Responsabile dell'U.T. notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione l'invio ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato a' sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 122 e seguenti, del presente Regolamento.

Art. 164 - Il piano per l'edilizia economica e popolare e il piano per insediamenti produttivi

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

Art. 165 - Programma pluriennale di attuazione ed edificabilità

L'attuazione degli interventi edificatori deve avvenire nelle aree e nelle zone delimitate da Programmi Pluriennali di Attuazione.

La concessione può inoltre essere assentita, al di fuori delle aree incluse nei Programmi Pluriennali, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10, nonché per gli interventi di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità, per gli allacciamenti ai pubblici servizi di edifici esistenti e per gli interventi di ampliamento dei complessi produttivi, industriali o artigianali esistenti purché in conformità allo strumento urbanistico.

Fino alla data di approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione sono consentiti, in conformità al programma adottato e allo strumento urbanistico, solo interventi conseguenti all'attuazione di Piani di Lottizzazione o di comparto vigenti o gli interventi edilizi singoli su terreni già dotati di opere di urbanizzazione ovvero per le quali già sussista l'impegno alla loro contemporanea realizzazione da parte dei proprietari interessati.

Art. 166 - Costruzioni in aderenza

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

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

Art. 167 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici

Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano degli Interventi ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area d'intervento come al precedente comma determinata, nelle dimensioni previste dal Piano degli Interventi è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generali che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del Piano degli Interventi per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano degli Interventi per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra; ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, delle aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal Piano degli Interventi a standards corrispondenti.

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 168 - Autorizzazioni a lottizzare, titoli edilizi in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Piano degli Interventi e delle relative varianti comporta la decadenza dei titoli edilizi per le parti in contrasto con lo strumento entrato in vigore; salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 29 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata e difforme alla nuova normativa.

Art. 169 - Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano degli Interventi, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Tali misure per quanto attiene al Regolamento Edilizio si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO II° DISPOSIZIONI FINALI

Art. 170 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento approvato diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

Art. 171 - Norme abrogate

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 172 - Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del PI limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n° 1908/1938.

Art. 173 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in breve.