



PRG

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI
CAZZANO DI TRAMIGNA**

Variante al Piano Regolatore Generale

Variante Parziale n. 5 ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 3

CAZZANO DI TRAMIGNA
11. GEN. 2008
Prot. N. 117 Cal. X

N. PROGR.
14

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA
Provincia di VERONA

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C.
N° 27 DEL 21 GEN. 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. GABRIELLA ZAMPIGNINI)



DATA: gennaio 2008 SCALA:

PROGETTISTA N°
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
del territorio di
VERONA
Daniel Mantovani
n° 1456
sezione A
titolare architettura
ARCHITETTO
arch. Daniel Mantovani

PROGETTISTA
ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
del territorio di
VERONA
Federico Visona
n° 1709
sezione A
titolare architettura
ARCHITETTO
arch. Federico Visona

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

SINDACO

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ANDREA e DANIEL MANTOVANI
ARCHITETTI
gruppo di lavoro:
arch. Daniel Mantovani, pian. ter. Katia Brunelli
via Valpolicella 58 - 37029 - San Pietro in Cariano tel. 0456801542 - fax. 0456801817
e-mail: d.mantovani@awn.it - web: www.webalice.it/d.mantovani/

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO FEDERICO VISONA
via Silvio Pellico, 43 - 37047 San Bonifacio (VR)
tel. 0456104881 - fax. 0457611085
e-mail: fedico.visona@tin.it

P A R T E P R I M A
DISPOSIZIONI GENERALI

T I T O L O P R I M O
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

A r t . 1

CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo nonché i relativi controlli sulla esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte formativa secondaria, ~~ai sensi degli articoli 1 e 4 delle Disposizioni sulle Leggi in generale~~, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di Legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale e polizia mortuaria del Comune.

A r t . 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGI E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche; - requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato, precompresso ed in acciaio;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;

- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti; - inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ferroviari, ecc.;
- servitù.

A r t . 3

**RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI,
DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.
REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i committenti titolari della Concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti ed i Direttori dei Lavori devono _ essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi od Albi Professionali.

T I T O L O S E C O N D O
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

A r t . 4
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio Comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita Concessione.

E' prevista la Concessione per:

- nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici e ristrutturazioni;
- variazione della destinazione d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- variazione del tipo di attività secondo le classifiche ISTAT negli insediamenti produttivi;
- opere di urbanizzazione secondarie;
- impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi;
- costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, anche in presenza di autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da Leggi vigenti in materia;
- apertura di strade e costruzione di manufatti stradali, anche in presenza della autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da Leggi vigenti in materia;
- costruzione di locali nel sottosuolo;
- collocamento, modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, ecc.);
- costruzione prefabbricate, purchè non siano a carattere precario e temporaneo (locali, boxes, tettoie, pergolati, ecc.);
- collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione, impianti di fognatura, impianti a fune, ecc., qualora il provvedimento sindacale non sia escluso da Leggi vigenti in materia;
- opere di urbanizzazione primarie;
- autorizzazione a lottizzare;
- chioschi.

E' prevista l'autorizzazione per:

- nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni dei muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni: demolizioni parziali e totali di edifici;
- demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe e di

altre decorazioni cimiteriali;

- variazioni o nuove decorazioni pittoriche artistiche, rivestimenti ed ornamenti di rilevante interesse artistico sulle pareti esterne degli edifici con esclusione di intonacature e coloriture;

- sistemazione di aree aperte al pubblico;

- modificazione di serramenti esterni, insegne, cartelli indicatori;

- mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiale alla rinfusa od accatastato (legnami, laterizi, ecc.), di automezzi, ecc.

- collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne.

- miglioramenti fondiari, scavi e/o rinterri non connessi con l'attività agricola;

- gli interventi di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo ai sensi delle Lettere b), c), dell'art. 31 della Legge 457/78 (Lettera d), art. 76, L.R. 61/85).

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere, ed ottenere, una nuova Concessione Edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo ancorchè in corso d'opera.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, del Comune e degli Enti Pubblici la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A r t . 5

INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Gli immobili vincolati ai sensi delle ~~Leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497 e 16 aprile 1973 n. 171~~, del D.L. 42/04 i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purchè non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonchè alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge n. 47/85.

A r t . 6

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a Concessione od autorizzazione:

a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;

b) i lavori di manutenzione ordinaria:

- sono tutti quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - i lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) le recinzioni costituite da paletti e filo spinato o rete metallica purchè non prospicienti su pubblica via.

A r t . 7

OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del S.I.P. (Settore Igiene Pubblica).

A r t . 8

OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli Enti istituzionali competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dalla Amministrazione statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma di intervento ed il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministero e dei Ministri competenti in materia.

Resta fermo quanto previsto dalla Legge 18 dicembre 1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica, dalla Legge 02 agosto 1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla Legge 24 dicembre 1976 n. 898 per le servitù militari.

A r t . 9

DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di Concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 10 e con ogni altra notizia e documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.

La documentazione tecnica non è richiesta per le domande di concessione relative alle opere di cui al punto v) dell'art. 4, ritenendosi sufficiente una relazione descrittiva dei lavori.

La domanda deve essere datata e firmata per esteso dal richiedente; le copie di tutti i disegni devono essere firmate dal richiedente, dal proprietario della area o titolare di idoneo diritto, dal progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei Lavori.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo articolo 27.

I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di Legge o Regolamento, e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di Concessione.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone de/ Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco provvede sentita la Commissione Edilizia ed il S.I.P.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 52.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare sia urbanistico che compositivo.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e previsioni planovolumetriche.

A r t . 1 0
NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegate nelle dimensioni

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare coi precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) l), m), n), o), p), q), 1), 2), 3), 6), 8), 10), dell'articolo 4, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'articolo 4, i progetti devono inoltre contenere:

1. Per le nuove costruzioni:

- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
- b) planimetria catastale in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno m 200.00 dai limiti del lotto interessato;
- c) planimetria in scala 1:500 con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planimetria di progetto;
- d) planimetria in scala 1:200, rilevata topograficamente, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:100 con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve inoltre essere indicata la specifica attività.
- f) pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
- i) 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;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria coperta, al volume, alla altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui al comma e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.

2. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:

a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

3. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

a) planimetria catastale in scala 1:2000 o cartografia, estesa ad un raggio fra m 100 e m 200 dai limiti del lotto interessato;

b) planimetria in scala 1:100 o 1:200, con progetto della recinzione;

c) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;

d) sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

e) l'indicazione dei materiali impiegati.

4. Per le demolizioni di edifici:

a) planimetria catastale in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno m 200 dai limiti del lotto interessato;

b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.

5. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti I), p), 4), 5), 7), dell'articolo 4:

a) planimetria quotata in scala 1:100 qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;

c) indicazioni di materiali e di colori.

6. Per le opere previste al punto i), p), 4), 5), 7), 9), dell'articolo 4.

a) planimetria quotata in scala 1:100 qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

c) indicazioni di materiali e di colori.

7. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

a) relazione sommaria con la descrizione dell'intervento;

b) estratto del Piano Regolatore Generale con evidenziata l'area da lottizzare;

c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dallo Ufficio Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

d) rilievo in scala 1:500 della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso dalle

aree limitrofe per una fascia di almeno m 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;

- e) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, preferibilmente in scala 1:500 con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni plani-volumetriche e delle opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
 - I) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.
 - g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.
8. Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- a) 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 e dei manufatti da costruire;
 - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
9. Per i piani particolareggiati:
- a) una cartografia secondo l'articolo 12 della L.R. 61/1985.
10. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) planimetria catastale in scala 1:200, estesa ad un raggio di almeno m 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) piante quotate di tutti i piani in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
 - c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.
11. Per le opere previste al punto 2) dell'articolo 4:
- a) planimetria catastale in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno m 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire in scala 1:100.
12. Per le mostre ed i depositi previsti al punto 8) dell'articolo 4:
- a) planimetria catastale in scala 1:200, estesa ad un raggio di almeno m 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati a deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
13. Per gli impianti tecnici previsti al punto m) dell'articolo 4:

- a) planimetria e profilo in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti.

14. Per le varianti da apportare a progetti e varianti in corso d'opera:

- a) copia conforme del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso e giallo indelebile.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani- volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la Concessione.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella loro area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Prima del rilascio della Concessione ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- copia dell'atto notarile di proprietà o dimostrazione del possesso del titolo a richiedere la Concessione;
- eventuali nulla osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'articolo 9;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti;

Prima dell'inizio dei lavori inerenti strutture in c.a. o ferro deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere stesse, dove esistano, ai sensi di legge 05.11.1971 n.1086; deve essere inoltre depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della legge 30.04.1976 n. 373.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

A r t . 1 1 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Sindaco ai sensi dell'art. 79 della L.R. 61/85 al proprietario dell'area od a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui al medesimo articolo della Legge Regionale citata più sopra, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio, di diniego, e di cui agli artt. 9 - 10, sono notificati al richiedente entro i termini stabiliti all'art. 79 della Legge Regionale 61/85.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione. Possono essere rilasciate copie a norma delle leggi vigenti.

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle prescrizioni e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 14.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata al proprietario od ad un suo delegato da un funzionario comunale.

Art. 12

AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dichiarare come si provvederà:

- a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di litri 250;
- b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bianche o nere.

Art. 13

ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della legge statale n. 10 del 28.01.1977 e della legge regionale n. 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14

ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio e oltrechè degli artt. 82 ed 84 della Legge Regionale n. 61/85 e successive modifiche.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi dei disposti della Legge n. 61/85 in merito alla loro rateizzazione.

Art. 15

COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta ai sensi della legge statale n. 10 del 28.01.1977 e della legge regionale n. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

A r t . 1 6

ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 14, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo le modalità di cui alla L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

In caso di mutamento di destinazione d'uso e di ristrutturazione, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata. Il Comune può chiedere il reperimento degli standards nelle zone indicate dal P.R.G.

A r t . 1 7

CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purchè siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale; tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, e comunque in conformità alle legislazione vigente.
- per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edificio unifamiliare;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

E comunque nei termini previsti dell'art. 76 della L.R. 61/85.

A r t . 1 8

**ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON
DESTINATI ALLA RESIDENZA**

La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.

La quota di contributo commisurato al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore del 10% del costo documento di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.

E comunque nei termini previsti dell'art. 76 della L.R. 61/85.

A r t . 1 9

EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui alla legge regionale n. 61 del 27.06.1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle, opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione od atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.

E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purchè la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa ed alla quota parte degli spazi comuni.

Art. 20

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONE AD ESEGUIRE LE OPERE

La autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta della L.R. n. 61/85 così come modificato dalla L.R. n. 47/1993.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare tenendo conto delle indicazioni trasmesse dalla Regione Veneto con circolare n. 22 del 09.06.1982.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Sindaco contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritto dal Richiedente e dal Proprietario.

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE:

art. 28 Legge 1150 / 1942

art. 4 Legge 847 / 1964

art. 8 Legge 765 / 1967

art. 44 Legge 865 / 1971

art. 25 L.R. 61 / 1985

art. 26 L.R. 61 / 1985

PRIMARIA

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

SECONDARIA

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

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

A r t . 2 1

EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione ad edificare, l'autorizzazione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

A r t . 2 2

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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 tecno-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 concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente Legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17.08.1942, n. 1150.

TITOLO TERZO
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 23

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali che esprimono per iscritto il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente articolo 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente articolo 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sulla osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetici ed ambientali.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità, nonché sull'annullamento della Concessione ed in particolare:

- sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sull'interpretazione, sull'applicazione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento (o norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali ed ai colori da impiegare.

Art. 24

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

~~La Commissione è composta di n. 2 membri di diritto e n. 5 membri eletti dal Consiglio Comunale.~~

Sono membri di diritto:

~~il Sindaco od un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;~~

~~il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale od un Tecnico suo delegato. I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti fra esperti.~~

~~[n ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante designato dalle minoranze.~~

~~Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.~~

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

~~Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.~~

~~Le sedute ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo II del titolo III del Regolamento 12 febbraio 1911 n. 297 e nelle Disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934 n. 388 e successive modificazioni in quanto applicabili.~~

~~I pareri della C.C.E. obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco; ove peraltro lo stesso non si attenga a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo~~

provvedimento.

~~Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza; il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.~~

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto ed elettivi. Sono membri di diritto il Sindaco o un Assessore suo delegato e il Responsabile Area tecnica o un suo delegato nell'ambito dello stesso settore.

I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina n. 5 esperti della materia, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza.

Nelle ipotesi previste dalla L.R. 63/94, la Commissione è integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico - monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.

La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

I membri elettivi durano in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che gli ha nominati, dopo la scadenza del Consiglio Comunale, esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I membri elettivi sono rieleggibili.

I componenti della Commissione Edilizia non possono presentare istanze edilizie nel Comune di Cazzano di Tramigna.

Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

Art. 25

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che se ne presenta la necessità.

La richiesta di convocazione è fatta dal Presidente o su richiesta scritta di almeno tre membri.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno la metà dei membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione scritta, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'articolo 9 del presente Regolamento.

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

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione il Segretario redige seduta stante un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri presenti.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presenti, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi all'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa vece l'Assessore Delegato.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

TITOLO QUARTO
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26
PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare di cui ai punti a), d), e), f), g), h), i) 1), m), n), p), 1), 4), 6), 8), 9), 10), dell'articolo 4 o dell'autorizzazione di cui all'articolo 20, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale od il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

Ove tale sopralluogo non avesse luogo nel termine di cui sopra il concessionario può dare inizio ai lavori previa dichiarazione del Direttore Lavori di conformità ai grafici presentati.

Art. 27
INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di cui al 2° comma dell'articolo 22 entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo completo delle fondazioni, e la costruzione di parte delle fondazioni; l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di abitabilità od agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti dall'articolo 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del 2° comma del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'articolo 20.

Entro 10 giorni dalle date di inizio ed ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Sindaco.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 05.11.1971 n. 1086 se necessario, ed assolto il disposto della Legge 30.04.1976 n. 373.

Qualora nella domanda di cui all'articolo 9. non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

A r t . 2 8

OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco per ottenere il permesso.
La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.

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

Il Sindaco ha la facoltà di revocare il permesso e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio ed 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 Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione 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.

A r t . 2 9

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme od i regolamenti vigenti od in assenza od in difformità dalla Concessione od Autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita (art. 89, L.R. 61/85).

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

A r t . 3 0

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

La concessione od autorizzazione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento della concessione od autorizzazione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione od autorizzazione in sostituzione.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione od autorizzazione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 32.

Qualora eseguito l'annullamento della concessione od autorizzazione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 96 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A r t . 3 1

RISCOSSIONE DELLE SOMME

In caso di inadempienza i contributi, le sanzioni e le spese connesse alla attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14 aprile 1910 n. 639 e secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85.

A r t . 3 2

**PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE
OD IN DIFFORMITA' E NON SANABILI**

Per le opere di cui al precedente articolo 4 eseguite senza concessione od in difformità dalla stessa, il Sindaco ordina la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Sindaco emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, al patrimonio disponibile del Comune.

Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza di m 5.00, nonchè la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità dalla concessione se non

sanabili debbono essere demolite a spese del concessionario

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

Il valore dell'opera realizzata deve essere valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale o Comunale, su richiesta del Sindaco, sono comunque fatti salvi i disposti dell'art. 92 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

**TITOLO QUINTO
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

A r t . 3 3

COLLAUDO, LICENZA D'USO. ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), c), d), e), f), h), i) 1), n), p), del precedente articolo 4, il titolare della Concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per i locali di cui al successivo articolo 65 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori, ai sensi della Legge 05.11.1971 n. 1086;
- b) un certificato di regolare. esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al sesto comma dell'art. 27 del presente Regolamento.
- c) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, se le norme vigenti lo richiedano;
- d) dichiarazione della Direzione Lavori di avvenuta richiesta di rilascio del nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per gli edifici con le caratteristiche di cui all'articolo 87.

Il Sindaco, previa ispezione dell'ufficio S.I.P. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controlleranno la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e relativamente all'aspetto igienico-sanitario e della stabilità per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza la occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Si richiama il disposto della Legge 05.11.1971 n. 1086.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere manufatti od impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 20.

Il certificato di abitabilità o di agibilità farà riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO PRIMO
CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 34
DISTANZE

A) DISTANZE DAI CONFINI

La distanza dei fabbricati, o corpi dei fabbricati del lotto, si determina mediante misurazione sulla normale alla facciata del fabbricato prospettante sul confine rispettivo valutata in proiezione orizzontale.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, e che non superano la quota stradale di riferimento.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità.

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

Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, semprechè il relativo oggetto non superi m 1.50, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

Le costruzioni devono distare dal confine del lotto almeno la metà della distanza minima consentita tra i fabbricati.

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella di cui al comma precedente, i costruendi fabbricati devono essere arretrali dal confine stesso in misura sufficiente a garantire le distanze minime tra edifici stabilite per ciascuna zona dalle norme del Piano Regolatore Generale.

B) DISTANZA FRA I FABBRICATI

Le distanze fra fabbricati, o corpi di fabbricati, si determinano mediante misurazione della distanza minima in proiezione orizzontale fra le superfici coperte.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione 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 Regolatore Generale 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 Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'articolo 875 C.C., onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Tutti gli interventi edilizi sono assoggettati alle norme relative alle distanze.

Le pareti finestrate dovranno distare tra loro non meno di m 10.00; la norma si applica anche se solo una delle pareti è finestrata.

Le distanze fra edifici, tra edifici e confini di proprietà o di zona omogenea, tra varie parti di edificio regolate dal criterio delle distanze contenute nei parametri di intervento per le singole zone, anche se interessano una sola parete finestrata; a tale criterio sono soggetti tutti i volumi emergenti dalla quota di caposaldo.

Ogni fronte di edificio comporta una zona libera di profondità commisurata alla sua altezza; tale profondità, da misurare ortogonalmente al fronte stesso, non dovrà mai essere inferiore a metà altezza.

I vani completamente interrati non sono soggetti al criterio di libera visuale e per essi non è richiesta alcuna distanza minima, a condizione che non invadano aree destinate a strade od a pubblico passaggio.

In ogni caso, le distanze dai confini di proprietà e di zona omogenea non potranno essere inferiori a m 5.00.

In caso di edifici limitrofi preesistenti a distanza dai confini inferiori a quelle determinate secondo le precedenti norme, la distanza tra fabbricati va in ogni caso ricostruita da parte di chi erige la nuova costruzione.

Possono essere ammesse, anche tra pareti finestrate, distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi.

Ai fini della determinazione, delle distanze minime tra fabbricati, nel caso di nuove costruzioni in lotti confinanti con lotti edificati, si fa riferimento alle norme di attuazione.

Nel caso di due fabbricati disposti spigolo contro spigolo, la distanza tra i due spigoli, misurata sulla retta che li congiunge, non deve essere inferiore alla distanza minima prescritta per il rispettivo tipo edilizio.

Dove non esistono fabbricati oltre un confine di proprietà o siano a distanze maggiori di quelle fissate dagli standards di legge, o di quelle fissate per le singole zone dalle norme di attuazione del P.R.G., un fabbricato potrà sorgere a minore distanza dal confine di quella sopra stabilita, purchè siano garantiti, anche per il futuro, i detti limiti di distacco complessivo mediante accordi regolarmente stipulati fra i confinanti; accordi che devono essere registrati, trascritti, e consegnati al Comune in copia autentica. Tali accordi potranno essere modificati solo con assenso del Comune.

C) ARRETRAMENTI DA FILO STRADA DEI FABBRICATI

Nelle zone comunali assoggettate al presente Regolamento Edilizio, in cui è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale, in modo da evitare la formazione dei muri di frontespizio, chi intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea della strada potrà chiedere il permesso al Comune, il quale potrà accordarlo stabilendo le modalità per la soluzione da adottare.

Federico Visonà

D) DISTANZE DAL FILO E DALL'ASSE STRADALE

Le distanze dei fabbricati dai filo e dall'asse stradale, ai fini del rispetto dei minimi prescritti dalle norme di cui al punto C) precedente, si misurano secondo i criteri e con le norme di cui al precedente punto A).

La determinazione dei fili e degli assi stradali si esegue sulla base delle planimetrie del P.R.G. e viene sancita dai verbali di linee o quote previsti dal presente Regolamento Edilizio.

Per larghezza stradale si intende la larghezza della sede stradale compresa la banchina ed i fossati di proprietà dell'Ente, nonché tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, con l'esclusione delle piazzole di sosta.

E) ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dal ciglio stradale, valutato alla stregua di un confine di proprietà; in ogni caso gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti dovranno essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.

Le norme sulle distanze sono pertanto tassative e vincolanti salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la progettazione organica di interi isolati o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse, ecc.).

In ogni caso le facciate arretrate devono essere parallele alla strada e dovranno, per lo meno, adottare l'andamento che il Sindaco ritenesse imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

F) VOLUME Per il calcolo dei volumi si fa riferimento alle norme di attuazione.

A r t . 3 5 CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a m 2.50, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie del muro di perimetro.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali

Federico Visonà

comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 36.

A r t . 3 6 CHIOSTRINE O CAVEDI

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m 3.00.

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

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

A r t . 3 7 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 nelle forme, sia nel materiale.

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

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali di completamento, 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.

Qualora sussista il consenso dei confinanti è ammessa la realizzazione a confine dei garages di altezza massima non superiore a m 2.50, e nella misura di uno per appartamento.

Per nuove costruzioni è ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 1/3 della superficie scoperta.

A r t . 3 8 VOLUMI TECNICI

Negli edifici, in deroga alle distanze, volumetrie e rapporti di copertura delle singole zone, sono ammessi i volumi di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, 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 (circolare LL.PP. 2474 del 31.01.1973).

Tali volumi devono intendersi strettamente necessari all'uso innanzi

detto e concessi a titolo gratuito.

A r t . 3 9

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

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

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabina elettrica, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissioni telefoniche e radio TV ed impianti di depurazione, 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 devono essere considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade e dei confini previste per la zona medesima.

TITOLO SECONDO
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 40
DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Art. 41
DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi, particolarmente quelli prospettanti su vie od aree pubbliche, devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati, e ove possibile, arborati.

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

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

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

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

Art. 42
ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE
ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

CORPI CHIUSI AGGETTATI O SOVRASTANTI

I corpi chiusi aggettati (bow- windows) anche se sporgenti su arretramento dal filo stradale e su aree private in genere possono essere consentiti solo nel caso che, ad insindacabile giudizio del Sindaco, non ostino ragioni di estetica, di ambientamento, di igiene e di sicurezza.

Sono consentiti corpi di fabbrica, sovrastanti le coperture a tetto od a terrazza, ad uso lucernari per scale, meccanismi per ascensori, ecc., purchè siano o non visibili dalle strade e piazze od esteticamente bene ubicati rispetto alle masse principali dell'edificio anche mediante strutture di mascheramento.

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata.

Le antenne per la ricezione dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico.

Il Sindaco può ordinare la rimozione di antenne TV qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

FINESTRE, PERSIANE E PORTONI

Le finestre e le porte- finestre aventi il davanzale o la soglia ad altezza minore di m 3.00 dalla quota del marciapiede o della strada, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno nè di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm 6 dal filo del muro.

Le chiusure di porte, portoni e cancelli, ecc., poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico debbono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro della recinzione.

Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Le aperture praticate nelle recinzioni di strade, debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'asse dell'apertura stessa, di m 8.00 dall'angolo formato con altre strade dal marciapiede antistante.

Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sul marciapiede stradale, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno m 4.00 prima dell'accesso alla strada.

E' tassativamente vietato l'abbattimento o lo spostamento di alberi o pali della pubblica illuminazione per dare luogo ad accessi pedonali e carrai; l'esistenza di tali ostacoli dovrà pertanto essere segnalata ai fini del rilascio delle relative concessioni, ivi compreso il caso di autorimesse, stazioni di rifornimento per carburanti, ecc.

E' vietata l'apposizione di infissi di chiusura di tipo rumoroso nei box per automezzi, anche se interni ai lotti.

INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

L'apposizione all'esterno dei fabbricati di inferriate, lampade, vetrine, tende e di qualsiasi altro oggetto o manufatto visibile dallo spazio pubblico è subordinato alla speciale autorizzazione dell'Autorità Comunale, da concedersi dietro presentazione dei relativi progetti secondo quanto disposto dagli articoli 4 e 5 del presente Regolamento e salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al seguito del presente articolo, semprechè non ostino ragioni di decoro, di sicurezza, di viabilità e di estetica architettonica.

Può essere concessa l'apposizione di inferriate sporgenti fino all'altezza minima di 2.20 dalla quota del marciapiede, semprechè la loro sporgenza non superi i cm 20 dal filo del muro e la strada sia munita di marciapiede rialzato.

Può essere altresì concessa l'apposizione di lampade ad altezza minima di m 2.50 dalla quota stradale o dal pavimento del portico.

Le vetrine, le cornici, le insegne e le decorazioni fisse e mobili dei negozi ed esercizi pubblici possono sporgere dal filo del muro fino a cm 10 nelle strade prive di marciapiede rialzato fino a cm 20 sotto i portici.

Le tende solari sporgenti su suolo pubblico debbono avere il bordo inferiore, anche se fisso, ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo e la sporgenza arretrata di almeno cm 30 dal filo esterno del marciapiede. Le tende sono vietate su strade carreggiabili prive di marciapiede.

Le tende fra le colonne ed i pilastri dei portici debbono essere mobili per tutta la loro ampiezza e comprese entro la luce delle arcate.

AGGETTI E SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO

Sono consentiti balconi, pensiline e corpi aggettanti in genere, tanto coperti che aperti, sporgenti purchè ad altezza non inferiore a m 3.30 su strade munite di marciapiede rialzato e di m 4.50 su strade prive di marciapiede rialzato.

Gli aggetti non possono essere superiori alla larghezza dei marciapiedi ed ove non esistano, ad un decimo della larghezza della via e comunque a m 1.40.

L'altezza di cui sopra, si misura dall'intradosso dell'elemento più basso dell'aggetto alla quota del marciapiede o strada sottostante.

A r t . 4 3 ILLUMINAZIONE SOTTERRANEA

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, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono essere praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

A r t . 4 4 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.

A r t . 4 5

RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE NELLE ZONE URBANIZZATE

Le eventuali recinzioni e divisioni tra spazi pubblici e privati e tra lotti, devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo nella parte continua di base non può essere superiore a m 0.50, eventuale parte di muratura soprastante non può essere in nessun punto superiore a m 1.50; dovrà esservi il rapporto massimo del 50% tra parti vuote e parti piene, le quali non potranno avere lunghezza superiore a m 2.50.

Per le murature di recinzione esistenti, con lavorazioni a vista particolari, delimitanti broli e/o fondi o comunque facenti parte di una struttura urbanistica caratterizzata, saranno ammessi interventi di restauro e consolidamento ed il completamento delle parti mancanti e/o precedentemente demolite secondo i criteri dell'esistente.

Nel caso di fondi o lotti vicini aventi piano di campagna a quote differenti, per quota di riferimento di cui al comma precedente, si assume la media delle stesse.

Lungo le strade i terreni possono essere chiusi da recinzioni o aperti secondo le indicazioni dei Piani di Lottizzazione.

Le eventuali recinzioni su strada extraurbana devono essere costruite secondo progetti da approvarsi dal Sindaco e dagli enti competenti; le altezze devono essere analoghe a quelle descritte per le recinzioni urbane.

Lungo i confini di proprietà private è ammessa recinzione in muratura alta m 1.00 e sovrastante cancellata o rete metallica. Su spazi pubblici non è ammessa la rete metallica. In prossimità di incroci stradali le recinzioni devono avere una sagoma circolare con raggio di m 7.50 qualora anche una sola strada abbia larghezza superiore a m 6.00, di in 5.00 per larghezza non superiore a m 6.00, per altre intersezioni di m 3.00.

E' facoltà del Sindaco impartire disposizioni perchè le recinzioni prospettanti sulla stessa strada o spazio pubblico, siano tra loro decorosamente intonate.

Gli spazi liberi circostanti ai fabbricati devono essere sistemati decorosamente secondo le percentuali indicate per le singole zone; in particolare si deve provvedere alla conservazione delle piantagioni di alto fusto.

Gli spazi liberi destinati a parcheggio all'aperto ed al transito devono essere pavimentati convenientemente al fine di renderli impermeabili ed evitare il trasporto di sporcizia e fango sulle strade pubbliche e private.

E.' facoltà del Sindaco emettere prescrizioni circa la sistemazione degli spazi liberi e la vegetazione.

Nelle zone industriali, artigianali o ad esse assimilate. le recinzioni di cui sopra, di qualsiasi materiale, anche completamente cieche. possono avere altezza minima di m 2.50 purchè non prospicienti su pubblica strada.

A r t . 4 6
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 locali.

Per le alberature in prossimità delle zone urbane, valgono le distanze del Codice Civile.

A r t . 4 7

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, eventuale ente presenti sulla copertura, non possono sporgere oltre la linea di gronda.

A r t . 4 8

SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne a servizio del piano rialzato e primo con esclusione dei piani superiori al primo.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza necessarie per disposizioni di legge.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. n. 21 del 26 gennaio 1989).

A r t . 4 9

MARCIAPIEDI

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

Art. 50

PORTICI

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

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

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

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

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2.50.

Federico Visonà

TITOL O T E R Z O PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 51 BENI AMBIENTALI

Spetta alla Regione ed alla Provincia ai sensi della L.R. n. 11/1984 e 30/1990:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i beni culturali ed ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i beni culturali ed ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalla Regione;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave nelle zone vincolate;
- d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dalla inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- e) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
- f) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti le commissioni provinciali previste dall'articolo 2 della Legge 29.06.1939 n. 1497 e dell'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 03.12.1975 n. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla Legge 29.06.1939 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 ed 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.

A r t . 5 2 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.

A r t . 5 3 RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico od archeologico deve essere immediatamente segnalato tramite il Sindaco alla Soprintendenza alle Antichità.

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

A r t . 5 4 INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo preavviso

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 delle saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline, per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici 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 sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

A r t . 5 5 NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina, entro 90 giorni dal rilascio del certificato di cui sopra, ed il suo costo, sono 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 PRIMO
PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 56
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 od a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

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

Art. 57
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. 58
PROTEZIONE DALL' UMIDITA'

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'imbizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina, devono avere i pavimenti relativi impostati su un vespaio ventilato, dello spessore adeguato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

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

In ogni caso la quota del pavimento del piano terra abitabile deve essere sopraelevata di cm 50 dalla quota del colmo strada o del terreno naturale circostante qualora l'edificio sorga alla distanza di oltre m 40.00 dal ciglio stradale.

A r t . 5 9

**REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE
NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

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

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

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30 aprile 1976 n. 373 e successivo Regolamento di esecuzione.

A r t . 6 0

ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Art. 61

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, in caso di inosservanza, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

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

TITOLO SECONDO
FOGNATURE

A r t . 6 2
FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10.05.1976 n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento ed il rispetto del regolamento per l'uso della rete di fognatura comunale.

TITOLO TERZO
REQUISITO DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 63
PARAMETRI ABITATIVI PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9.00, se per una persona e di mq 14.00, se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di cucina e soggiorno di almeno mq 14.00.

Sono ammesse abitazioni monostanza purchè abbiano una superficie comprensiva di servizi non inferiore a mq 28.00 se per una persona ed a mq 38.00 se per due persone.

Ogni abitazione dovrà essere dotata di autorimessa o posto macchina.

Si intendono quivi riportate le prescrizioni di cui agli articoli 43 e 16 della Legge 05.08.1978 n. 457 per le nuove abitazioni fruente di contributo dello Stato e le restanti norme del D.M. 05.07.1975.

Per superfici finestrate apribili prospettanti su spazi coperti da porticati è prescritto un aumento di superficie del 10% di quello relativo al secondo comma di cui all'articolo 5 del Decreto citato.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

Art. 64
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, 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, dispense, disimpegno, ingresso, ecc..

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9.00 con la larghezza minima di m 2.00;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a m 2.70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m 2.40. Per gli edifici non abitabili e sussidiari esistenti l'altezza minima può essere di m 2.00; anche nei nuovi volumi per i locali sussidiari l'altezza minima è di m 2.40;
- c) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:

- altezza utile all'intradosso della travatura;

- qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 80 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, di cui al successivo articolo 73, è prescritta l'altezza minima di m 3.00 e m 2.70 ai piani successivi, fatte salve le preesistenze e quelli da realizzare negli edifici esistenti per i quali è ammessa altezza minima di m 2.40, previo parere del responsabile di settore dell' U.L.S.S..

Per i negozi alti almeno m 4.60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2.20.

Sono fatte salve le deroghe previste dal P.R.G. per l'edilizia preesistente.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

Art. 65 CUCINE

Le cucine, per i quali la superficie minima dovrà essere di mq 5.00, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'areazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Le cucine non possono essere ubicate al piano seminterrato ed interrato.

Art. 66 LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

a) superficie non inferiore a mq 4.00;

b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.60 o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

E' consentita la comunicazione diretta solo con stanza da letto della quale il servizio è ad esclusivo uso.

E' consentita una superficie inferiore a mq 4.00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

Art. 67

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati fino a due piani possono essere contenute in locali non aerati.

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

Per le scale che servono fabbricati fino al terzo piano compreso, è ammessa l'areazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Nel caso in cui vi sia il vano ascensore e sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 60.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 0.90; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Le rampe di scale principali dei fabbricati debbono avere larghezza non inferiore a m 1.00 per le nuove edificazioni e m 0.90 nel caso di interventi sull'edilizia esistente ai sensi dell'articolo 31 della Legge 05.08.1978 n. 457.

In caso di piani aventi superficie servita maggiore di $r \geq 350$, è necessaria la seconda scala direttamente comunicante con l'esterno, comunque ubicata, anche esterna.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

Art. 68

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni, aventi lunghezza superiore a m 8.00 debbono essere illuminati ed areati in modo diretto.

L'altezza minima è fissata in m 2.40; la larghezza minima è fissata in m 1.00.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21).

Art. 69

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, i seminterrati, gli interrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2.20, con eccezione delle autorimesse con capienza di oltre 9 posti macchina per le quali è prescritta un'altezza minima di m 2.50 (fatto salvo quanto disposto dal D.M. 05.07.1975).

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, debbono 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.

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottosta I te al livello del piano strada nè agli effetti del volume, nè del rapporto di copertura.

A r t . 7 0

SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione permanente, debbono soddisfare alle caratteristiche stabilite dai precedenti articoli 63 e 64.

L'altezza media dei locali in essi ricavabili deve essere maggiore od uguale a m 2.70 con minimo di m 2.00.

In tal caso vengono computati il relativo volume e la relativa altezza.

Non vengono considerati ai fini della volumetria edificabile i locali di sottotetto (non abitabili e/o sussidiari di cui all'articolo 64), semprechè abbiano altezza non superiore a c o 60 (misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'intradosso del coperto) nelle pareti corrispondenti ai muri perimetrali dell'edificio sottostante, abbiano pendenza della copertura non superiore al 35% ed andamento continuo fino al colmo di falda.

Nell'intervento sull'esistente è ammesso il recupero del volume di sottotetto anche ai fini abitativi a prescindere dall'altezza dell'edificio e dagli indici di piano. Debbono comunque essere fatte salve le prescrizioni di cui al secondo comma dell'articolo 64.

TITOLO QUARTO COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 71 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, all'esposizione, al culto, al ristoro, al turismo, al commercio e ad altre simili attività, escluso la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita e/o integrata da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) gli edifici ed i locali di cui sopra possono essere edificati anche completamente interrati nel rispetto dei parametri di illuminazione ed areazione.

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

Art. 72 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità 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 67 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.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27.04.1978 n. 384 in attuazione della Legge 30.03.1971 n. 118 nonché i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989).

Art. 73 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 generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad usi sussidiari.

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

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e

comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 74

EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 65 e seguenti.

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

Art. 75

IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono essere opportunamente ventilati con sfiati verso l'alto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile ed accordato con angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto dal grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare le distanze di cui al Dgr 7949/89.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno essere muniti di particolari sistemi di depurazione dei liquami a norma di legge.

La casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al quinto comma.

I fabbricati di cui al quinto comma dovranno distare almeno m 5.00 dalle aree di alimentazione del-le sorgenti.

Tutte le stalle devono distare non meno di m 150 dalle zone A, B, C, F e m 50 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a m 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m 20 dalle strade, non minore di m 50 da cisterne e prese di acque potabile.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 62.

P A R T E Q U A R T A
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

T I T O L O P R I M O
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

A r t . 7 6
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 all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

A r t . 7 7
MANUTENZIONE E RESTAURO

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.

A r t . 7 8
PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO SECONDO
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 79

**LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DEI 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. E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici e le attività soggette a controllo a norma di legge vigente.

Art. 80

IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti in 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. 81

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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 di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati od interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti dove 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 bocchetta d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 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 essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 82
USO DI GAS IN CONTENITORI

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

Art. 83
COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità od agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 80, è richiesto un nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Ove tale certificazione non venga rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta di sopralluogo può essere presentata una dichiarazione del Direttore dei Lavori di rispondenza delle opere eseguite al progetto presentato al Comando di cui al come a precedente, sostitutiva del nulla osta.

In tal caso verrà rilasciata abitabilità od agibilità provvisoria.

Per edifici di particolare pericolosità è necessario produrre il nulla osta definitivo.

Federico Visonà

TITOLO TERZO CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 84 OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 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 od 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 tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti i luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Art. 85 SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

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

A r t . 8 6
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 e demolizioni.

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

In caso di demolizione di edifici deve essere segnalato al Sindaco l'eventuale utilizzo del materiale od il luogo di discarica.

Materiali nocivi devono essere portati in discarica differenziata regolarmente autorizzata a riceverli.

P A R T E Q U I N T A
DEFINIZIONI URBANISTICHE EDILIZIE

Art. 87
INDICI DI FABBRICAZIONE

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

- DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;
- **DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:** è il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dallo intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica popolare, piano per insediamenti produttivi, ecc.;
- **INDICE DI COPERTURA:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso sottostante;
- **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;
- **SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 1.50 e le scale aperte;
- **ALTEZZA DEL FABBRICATO:** è la differenza tra la quota del centro strada antistante il fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile abitabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso di riferimento e la più alta tra le quote dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, oppure della quota media del soffitto dell'ultimo piano abitabile nel caso di mansarda qualora fra pavimento ed imposta della falda inclinata l'altezza sia maggiore di cm 60 e la falda non abbia pendenza superiore al 35%;
- QUOTA BASE DI RIFERIMENTO:** ai fini della misurazione dell'altezza per determinare il volume, si fa riferimento alla quota minima del terreno circostante qualora l'edificio venga a trovarsi oltre m 40 10 dal ciglio della strada più vicina; per costruzioni che anche parzialmente sorgano a meno di m 40 10 dalla strada, la quota di riferimento viene riportata all'asse della sede stradale;
- **VOLUME DEL FABBRICATO:** è il volume del solido emergente dalla quota base di riferimento, ad eccezione delle logge rientranti non più di m 1.50, di pensiline e porticati aperti su tre lati purchè vincolanti a non subire trasformazioni e destinazioni d'uso diverse, e dei volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, sottotetti non praticabili, spessore ultimo solaio di locali praticabili completamente fuori terra).

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, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di 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 le lavanderie, 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.

- **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.
- **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, ecc.), poichè queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dalla abitazione e se il suo può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

VANI UTILI ABITABILI: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati 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.

A r t . 8 8 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

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

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

Nuove edificazioni, su aree di pertinenza di detti volumi esistenti, sono possibili purchè per le stesse siano salvaguardate le distanze dai nuovi confini, oltre naturalmente alla osservanza degli

indici di zona per la nuova costruzione.

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

Art. 89

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 od uguale a m 2.50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.
- 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 O CAVEDIO**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

A r t . 9 0

CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO

Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

B) NUCLEO ABITATO

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è, inoltre, riconosciuto da:

1. al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitative;
2. all'aggregato di case (dirute o non dirute), già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitate per il noto fenomeno dello spopolamento;
3. ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purchè il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
4. ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;

gli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizio od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.), purchè negli stessi o nelle eventuali case grossi e, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

P A R T E S E S T A
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 91
AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE
RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE
DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine della Concessione Edilizia va pronunciata la decadenza della parte non realizzata.

Art. 92
MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie

P A R T E S E T T I M A
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 93
ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Art. 94
NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 95
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, secondo quanto disposto dall'art. 80 della L.R. 61/1985.

A r t . 9 6
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 via breve.