

COMUNE DI ZERO BRANCO
Provincia di Treviso



Regolamento Edilizio

Elaborato aggiornato in recepimento della Variante 1/2005

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativa primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

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

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

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

- 1) URBANISTICA
- 2) REGIME DEI SUOLI
- 3) PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- 4) TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- 5) EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- 6) REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- 7) CEMENTI ARMATI
- 8) ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- 10) CAVE E MINIERE
- 11) ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI
- 12) PROPRIETA' TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE, E DI ILLUMINAZIONI DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- 13) IGIENE, SANITA', POLIZIA MORTUARIA
- 14) ASCENSORI E MONTACARICHI
- 15) CIRCOLAZIONE STRADALE
- 16) INQUINAMENTI
- 17) PREVENZIONE INCENDI
- 18) FINANZA LOCALE
- 19) LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- 20) I.N.V.I.M.
- 21) IMPOSTA DI BOLLO
- 22) AUTENTICAZIONE COPIE
- 23) EQUO CANONE
- 24) RISPARMIO ENERGETICO

25) VINCOLI MILITARI

26) CAMPEGGI

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI 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 e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità delle norme vigenti o dal progetto approvato, oppure esercitino al di fuori dei limiti professionali fissati dalla vigente legislazione.

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, è necessaria la preventiva concessione.

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, (anche prefabbricate) ricostruzioni, ampliamenti (anche in sopraelevazione e nel sottosuolo), ristrutturazioni e modifiche;
- b) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni o di parte di esse, con opere a ciò preordinate;
- c) stralciato;
- d) costruzioni, modificazioni e rimozioni di monumenti, edicole funerarie, distributori di carburante;
- e) opere di urbanizzazione generale, primarie e secondarie;
- f) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi, sistemazione di terreni per parcheggi; costruzione di ponti ed accessi pedonali o carrabili, modifica di strade e manufatti stradali;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- h) costruzioni di locali nel sottosuolo, purchè non riconducibili al successivo art. 5;
- i) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, antenne ad uso non domestico, ripetitori, silos, ecc.) di carattere permanente, anche nel sottosuolo, se non riconducibili al successivo art. 5;
- j) collocamento e modificazione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche superiori a 10.000 V, linee telefoniche e simili, in cavo sotterraneo o aereo, impianti di fognature, di acquedotto, di gasdotto, ecc., opere di bonifica o irrigazione, ecc.;
- m) ogni altra opera non precedentemente indicata comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale.

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

ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE E/O DIA

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, è necessaria la preventiva autorizzazione:

- a) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo di quella dell'edificio principale;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- d) i parcheggi pertinenziali realizzati nei locali siti al piano terra degli edifici ed i parcheggi in deroga ai piani ed ai regolamenti;
- e) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- f) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- g) la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- h) la realizzazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

- j) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- k) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sulla volumetria, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- l) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- m) tinteggiatura degli edifici ricadenti nelle Z.T.O. A e B.

Gli interventi di cui ai precedenti commi e), f), g), h), i), j), k) e l), qualora non interessino immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1947 e 6 dicembre 1991 n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis del decreto legge 27 giugno 1985 n. 312 convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n. 431 o della legge 18 maggio 1989 n. 183 e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico – archeologiche, storico - artistiche, storico – architettoniche e storico – testimoniali ovvero non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati, possono essere subordinati a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 delle L. n. 493/93 così come modificato dalla L. n. 662/96 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 6 – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a denuncia o ad autorizzazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità, ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria, intendendosi con tale definizione la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle opere necessarie ad integrare o mantenere gli impianti tecnologici esistenti;
- c) la costruzione di baracche da cantiere nelle quali sia esclusa la permanenza notturna degli addetti, strettamente per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori;
- a) le protezioni stagionali.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune la deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale sostituisce la concessione edilizia.

ART. 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 istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'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, e il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione 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 Ministro o 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 e dalla legge 2 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.

ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate all'Ufficio Tecnico Comunale con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 10, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 19.

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 del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati all'Ufficio Tecnico mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili.

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

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

ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati. Allegata alla copia cartacea si dovrà inoltre presentare, su supporto informatizzato (CD o DVD), copia degli elaborati in formato DWG o DXF. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della

località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere, altresì, per le opere previste all'art. 4, eccettuato il punto e), l'indicazione della destinazione del 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.

I progetti devono inoltre contenere:

A - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) Relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente articolo 9), e relazione sulle caratteristiche tecniche e progettuali;
- b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad 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 planivolumetria di progetto;
- c) planimetria in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; 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;
- d) profili stato di fatto e progetto, scala 1:500 e/o 1:200 dei fronti principali e delle sezioni;
- 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;
- 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) per gli edifici vincolati almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1 : 50, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti esistenti e di progetto relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- m) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo articolo 79, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- n) copia dell'atto notarile di proprietà;
- o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 79;
- p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento con planimetria dei coni visuali;
- q) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose d'interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, marittimi e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- r) studio dei riflessi che l'opera esercita nei riguardi della viabilità, dei parcheggi e dei trasporti in generale e indicazione dei provvedimenti ritenuti necessari (in relazione punto a);
- s) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli).

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), q), h), l), possono essere rappresentati in scala 1:200.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:

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). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici: in zone A; inseriti in zone soggette a P.di.R.; classificati ai sensi dell'art. lo L.R. 24/85; vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n'1089 e 29 giugno 1939 n' 1497; classificati con grado di protezione:

relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto.

C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:

- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni di edifici:

- a) 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;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- c) qualora si versi nell'ipotesi di edifici vincolati necessita relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto d), dell'art. 4:

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotate, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e colori.

F - Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione sommaria, redatta sul modello di cui al precedente art. g;
- b) estratto del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico 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 alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml.50, con l'indicazione del terreno, delle strade, dei fabbricati e degli impianti esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
- e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);
- f) progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, 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 planivolumetriche e delle altre 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.);
- g) profili e sezioni di progetto in scala 1:500 e/o 1:200;
- h) 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.;

- i) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
 - l) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
 - m) assonometrie, prospettive, foto, plastici, ecc., necessari alla comprensione del progetto;
 - n) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
 - o) norme di attuazione;
 - p) bozza di convenzione (se necessaria);
 - q) parere dell'Ufficio del Genio Civile nelle zone sismiche, ai sensi delle vigenti leggi;
- G - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, 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, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
 - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- H - Per le opere di manutenzione straordinaria:
- a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art. 10 B;
 - b) relazione descrittiva dei lavori;
 - c) documentazione fotografica.
- I - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotata di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
 - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
 - c) elaborati lettera s) art. 10 A.
- L - Per le opere previste al punto a) dell'art. 4:
- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire in scala 1:100.
- M - Per gli impianti tecnici previsti al punto 1) dell'art. 4:
- a) planimetria e profilo, in scala adeguata;
 - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;
- N - Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile. E' facoltà del Responsabile dell'UTC, 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 o fatta denuncia.
Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
- O - Per le relazioni agronomiche nei casi prescritti dalle Norme di Attuazione dovrà essere rispettato il seguente schema:
- a) frontespizio riportante il titolo dell'intervento, data, committenti, generalità del tecnico;
 - b) premessa riportante il quesito, oggetto e caso richiesto, richiami alla legislazione regionale, schema espositivo;
 - c) descrizione del fondo rustico dove si eseguirà l'intervento riportante: consistenza tecnico – economica del capitale fondiario, consistenza tecnico – economica del capitale agrario (macchine ed attrezzi, bestiame, prodotti di scorta), fabbisogno e dotazione del lavoro, modalità di conduzione e figura professionale del proprietario;

- d) descrizione dell'intervento riportante caratteristiche tecniche: tipologia, struttura, materiali, superficie lorda di pavimento, sviluppo ed utilizzo degli spazi, tempi e modalità di attuazione, caratteristiche economiche: stima del costo di realizzazione dell'intervento;
- e) valutazione dell'intervento riportante la valutazione tecnico - agronomica, valutazione economica per giudizio di convenienza e valutazione ambientale (se richiesta);
- f) conclusioni riportanti i risultati relativi alla valutazione dell'intervento con le dimostrazioni relative ai parametri agronomici, economici ed ambientali richiesti;
- g) allegati riportanti quanto da inserire nella pratica nel suo complesso: titolarità di imprenditore, dati catastali, e quant'altro richiesto dalla legge o dalle N.T.A. comunali;
- h) indicazioni bibliografiche dei parametri tecnici;

ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'UTC al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti stabiliti dall'art. 4 della legge n. 493/'93 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare:

- a) entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria , eventualmente convocando la conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge n. 241/'90 e successive modifiche, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
- b) in ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento, ove previsto, richiede, entro il termine di cui al comma precedente, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e redigere una relazione scritta al Responsabile dell'UTC indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
- c) la concessione è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma a), qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
- d) decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso il plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- e) decorso inutilmente anche il termine di cui al comma d), l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni , adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

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

La concessione o autorizzazione viene pubblicata all'Albo pretorio per i quindici giorni successivi alla data del rilascio della concessione o autorizzazione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione o autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni rilascio di concessione o autorizzazione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

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

Ogni concessione o autorizzazione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente.

Nell'atto di concessione o autorizzazione deve essere dichiarato, da parte del Comune, che non vi sono elementi per considerare l'edificio isolato oggetto della stessa come facente in effetti parte di una lottizzazione non dichiarata. A motivazione vanno fra l'altro indicate le distanze nel tempo e nello spazio e la proprietà dei terreni interessanti licenze viciniori.

Nel parere della Commissione Edilizia e nella concessione o autorizzazione a costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del 5° comma dell'art. 71 (3° comma dell'art. 16 della legge 5/8/1978 n. 457) e del 1° comma dell'art. 72 (1° comma dell'art. 43 della legge citata) in ordine alle costruzioni fruente di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali e secondo i parametri adottati dal Consiglio Comunale.

ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'UTC dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dall'art. 60 della L.R. n. 61/1985.

ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile dell'UTC, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere dev'essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00 x 1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia.

ART. 15 - 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 dev'essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei 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 tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il 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 o 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 e le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

TITOLO 3°

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo estetico e di ornato che tecnico-edilizio ed urbanistico in conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare:

- per il rilascio di concessioni ad edificare relative a fabbricati con volumetria superiore a 800 mc;
- per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva
- per interventi su immobili classificati dal P.R.G. come Beni Culturali e/o ricadenti in Z.T.O. "A" ;
- per interventi su immobili ricadenti all'interno di aree soggette a vincolo di tutela;
- per il parere in materia di bellezze naturali di cui all'art. 4 della L.R. n. 63/'94.
- per interventi di tinteggiatura delle pareti esterne di edifici ricadenti all'interno delle Z.T.O. "A" e "B" sulla base di uno studio effettuato dal progettista;

È data facoltà al Sindaco o al Responsabile dell'UTC, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, di richiedere il parere alla Commissione Edilizia sulle seguenti ulteriori materie:

- progetti di opere pubbliche ancorché non soggetti a concessione né autorizzazione;
- strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- convenzioni;
- regolamento edilizio e sue modifiche,
- interventi che evidenziano una particolare rilevanza sia sotto il profilo architettonico che paesaggistico;

In tutti gli altri casi non elencati ai commi precedenti, il parere è espresso dall'Ufficio tecnico comunale.

ART. 17 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta di 1 membro di diritto e 3 eletti dal Consiglio Comunale di cui almeno 1 rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato, che funge da Presidente;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale tre scelti fra:

- architetti;
- geometri;
- agronomi;
- periti industriali;
- esperti in materia di edilizia;
- esperti in materia di urbanistica;
- esperti in materia di viabilità;

Il Consiglio Comunale elegge altresì due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente che integrano la Commissione Edilizia ogni qual volta si debbano esprimere pareri ai sensi della L.R. n. 63/'94 artt. 4 e 6.

I due esperti di cui alla L.R. n.63/94 devono essere scelti sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali o equipollenti ed artistico monumentali.

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, il Segretario Comunale o altro funzionario comunale suo delegato, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica fino allo scioglimento del Consiglio Comunale che li ha nominati, con un massimo di cinque anni, e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate nel capo II del titolo III del Reg. 12 febbraio 1911 n. 297 e nel TULCP 383/1934 in quanto applicabili.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

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'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una 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 un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

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

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

Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

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

I liberi professionisti, nel periodo in cui siano chiamati a far parte della Commissione Edilizia Comunale, possono assumere nell'ambito del territorio comunale soltanto incarichi relativi ad opere od impianti pubblici.

TITOLO 4°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione (e della autorizzazione) prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

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

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

ART. 19 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno 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 delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

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'art. 13.

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

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi e i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

ART. 20 - 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 ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il 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.

ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Responsabile dell'UTC esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare. Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati.

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

ART.22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile dell'UTC dovrà sentire la Commissione Edilizia.

ART. 23 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Per le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5 eseguite senza concessione o autorizzazione, o in difformità delle stesse, il Responsabile dell'UTC procederà nei vari casi, ai sensi della legislazione vigente al momento della verifica.

TITOLO 5°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti oggetto di concessione o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrit , deve essere chiesto ed ottenuto il certificato di agibilit  e/o abitabilit  di cui al D.P.R. 425/1994 nonch  l'autorizzazione allo scarico allegando alla domanda la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico, se richiesto, in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086 e di conformit  alla legge 2.02.74 n. 64 ed alla L.R. n.6 del 5.02.2996 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) dichiarazioni prescritte dall'art. 17 della legge 30.4.1976 n. 373 e art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici;
- d) dichiarazione sottoscritta dal D.LL. e dal proprietario attestante la conformit  delle opere eseguite al progetto approvato e certificante l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrit  degli ambienti;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.F. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
- f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformit  (e quando previsto cert. di collaudo) degli impianti installati, nel rispetto della vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, di distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, ecc...) come previsto dalla L. n. 46 del 5.3.1990;
- g) relazione tecnica con dichiarazione di conformit  a quanto previsto dalla L. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dalla L.384/1978 per edifici pubblici;
- h) stato finale dei fabbricati realizzati (piante, prospetti, sezioni e planimetrie aree esterne), su supporto informatizzato (CD o DVD) in formato DWG o DXF;
- i) documentazione fotografica (preferibilmente digitalizzata) dei fabbricati.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilit  e/o agibilit ; entro questo termine, pu  disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio del Responsabile comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilit  si intende attestata. In tal caso, l'autorit  competente, nei successivi centottanta giorni, pu  disporre l'ispezione dei cui al presente comma e, eventualmente, dichiarare la non abitabilit  nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma precedente può essere interrotto una sola volta esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'ufficio e che esso non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: L. n. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.) Inoltre si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 216 del TULLSS nel caso trattasi di attività insalubre cui il DMS 2.3.1987.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 13.

ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero. I nulla osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente art. 24.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1°
CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

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

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

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri 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 comuni di disobblio 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 prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 27.

ART. 27 - CHIOSTRINE

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere 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 disobblio.

ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali alla data del 30.04.1999, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso e armonicamente inseriti.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori (anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini).

Le costruzioni nel sottosuolo sono vietate dove vi sono zone scadenti per la falda affiorante.

ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizione legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

Per quanto riguarda lo spazio a parcheggio privato, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, dovrà essere previsto, per ciascun nuovo alloggio, almeno un posto macchina con propria superficie utile pari ad almeno mq 12 rispettando comunque le quantità previste dalla Legge n. 122/89. Tale spazio potrà essere ricavato all'interno delle costruzioni, oppure su aree scoperte all'interno del lotto oppure, ove ciò non sia possibile in aree attigue funzionalmente collegate e purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Qualora ciò non risulti comunque possibile, il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., potrà consentire la monetizzazione del posto macchina minimo previsto per ogni unità abitativa. L'area a parcheggio dovrà essere individuata in maniera evidente, tramite opere od utilizzo di materiali idonei all'uso a cui è destinata.

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

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

I serbatoi di gas (bomboloni gpl) per uso domestico devono comunque essere interrati.

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

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 30 - 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 dei lavori, parti di edificio visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI

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

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

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

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

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

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale o nelle zone in cui ricade l'attività interessata. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

ART. 32 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

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

Nei casi previsti dal P.R.G. (allineamenti, porticati, pensiline, ecc.), possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

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

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

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

ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

ART. 34 – COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

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

ART. 35 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., con altezze e materiali conseguenti alle preesistenze se di valore; il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni; può

- imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione con h. max. m. 1,50, per le nuove costruzioni;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali; è consentita anche un'altezza superiore con un massimo di ml. 3,00;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.
- In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima da filo strada (comunali e vicinali) di m. 1,50. Distanze superiori saranno stabilite caso per caso dall'U.T.C..

ART. 36 - ALBERATURE

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, e delle condizioni ecologiche locali e delle indicazioni di cui all'art. 40 delle N.T.A.

ART. 37 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio.

All'interno del Centro Storico e delle zone agricole sono ammesse esclusivamente coperture a due o quattro falde. Eventuali soluzioni diverse potranno essere ammesse nel caso di interventi di particolare rilievo architettonico e previa adeguata relazione che dimostri la correttezza della proposta progettuale in rapporto al contesto: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio della concessione edilizia. La pendenza massima delle coperture non dovrà essere superiore al 40%, comunque nel rispetto delle preesistenze.

ART. 38 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne solo fino all'altezza del primo piano purchè inserite in modo armonioso con il fabbricato.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limite di altezza, per comprovati motivi di utilità.

Sono altresì ammesse le scale esterne se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

ART. 39 - MARCIAPIEDI

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

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

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

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

ART. 40 - 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 Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

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

L'ampiezza dei portici non può essere minore di m. 2,00 lordi, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P.R.G..

ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone di rilevante interesse paesaggistico, il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E. può chiedere l'adeguamento alle morfologie tradizionali o locali. Tale norma è estendibile a tutte le aree limitrofe ad edifici classificati, alle aree prospicienti corsi d'acqua, alle aree interessate da piantumazioni particolari.

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE. MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile dell'UTC può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli 4), 5), 6), ricadenti:

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

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica.

ART. 43 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'UTC ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

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

ART. 44 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nascondarli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

ART. 45 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 24, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA
NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e dea, sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

ART. 47 - 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'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 50, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

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

ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici.

ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'articolo 217 T.U.L.S..

TITOLO 2°

FOGNATURE

ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fosse, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'articolo 227 T.U.L.S. e della legge 10.5.1976 n. 319 e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale - ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

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, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S..

In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alle prescrizioni dei vigenti Piani Comunali e Comprensoriali.

ART. 53 - ALLACCIAMENTI

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

ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

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

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sè, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzatore dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nullaosta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale solo dopo ulteriore trattamento di chiarificazione prima delle immissioni delle acque in rete nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali.

ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico dev'essere munita di sifone.

La vasca Imhoff deve essere realizzata a distanza di ml. 10,00 dal pozzo artesiano e ml. 1,00 dai fabbricati e deve essere ispezionabile in qualsiasi momento.

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

Sono consentiti doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai su spazi aperti al pubblico.

ART. 57 - IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 58 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione già esistenti e i loro ampliamento debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere altezza media di ml. 3,00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, e i loro ampliamenti.

Le caratteristiche relative ai minimi non verranno, inoltre, applicate nel caso di edifici nei centri storici o edifici classificati.

ART. 59 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dell'art. precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l'areazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

L'eventuale posto cottura ricavato in locale soggiorno - pranzo deve essere dotato di un adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico che deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni e, nel caso in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non dev'essere inferiore a mq. 0,70.

ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate e dotate di corrimano. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 49.

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

L'altezza dei parapetti (come pure dei davanzali) non deve essere inferiore a ml. 1,00 ed eventuali fori devono essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro.

ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

ART. 63 - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del 1° e del 2° comma del precedente articolo 47.

ART. 64 - SOTTOTETTI E SOPPALCHI

I locali abitabili ricavati nei sottotetti dovranno avere un'altezza media di m. 2,70 (riducibile a 2,40 per i locali accessori), con un minimo di m. 1,80.

E' comunque ammesso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 12 del 6.04.1999, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 aventi altezza utile media non inferiore a 2,40 ml. per i locali di abitazione e 2,20 ml. per i locali di servizio e rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di m. 2,20.

TITOLO 4°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 65 - 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 commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

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

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

ART. 66 – 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.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge n. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

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

ART. 68 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 58 e seguenti.

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

ART. 69 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da 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 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 ai precedenti articoli 55 e 56.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 mt. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.

Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 mt. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 mt. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.

Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt. dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture d'acqua potabile.

Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.

PARTE QUARTA
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato dev'essere realizzato secondo le migliori regole d'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 di ogni sua parte.

ART. 71 MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

TITOLO 2°

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 73 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

Nei locali dotati di apparecchi a combustione (caldaie, cucine,...) devono essere eseguiti i fori di aerazione in entrata ed uscita previsti dalla normativa vigente.

ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ART. 75 - PARERE DI CONFORMITA' E CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Per le attività soggette al controllo di prevenzione incendi ai sensi dell'art. 4 della legge 966/'65 e D.M. 16 febbraio 1982 e successive modifiche ed integrazioni dovrà essere richiesto il parere di conformità sui progetti ed il successivo rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità stabilite dal D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 76 - 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.

Tutti gli impianti fissi funzionanti a gas combustibile, provvisti o meno di camino, dovranno essere installati secondo le norme di sicurezza previste dalla legge 6.12.1971 n- 1083, dal D.M. 7.6.1973, dalle norme U.N.I. ad esso allegate e dalle altre norme tecniche emanate in materia. Gli stessi impianti dovranno possedere, inoltre, i requisiti indicati dalle norme di prevenzione incendi.

Prima del rilascio dell'abitabilità di un fabbricato, o di parte di esso, nel quale sia installato un impianto di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà richiedere al titolare della relativa concessione edilizia una dichiarazione compilata dall'installatore dell'impianto o da un tecnico qualificato, da cui risulti che l'impianto stesso è conforme alle norme riportate nel comma precedente. Tale dichiarazione va inserita nel fascicolo della concessione edilizia.

L'obbligo della dichiarazione dell'installatore o di un tecnico qualificato prevista dal comma precedente viene estesa alle aziende erogatrici di gas combustibile ogni qualvolta il singolo utente richieda un aumento della portata di gas erogato, od una modifica dei locali, dell'ubicazione, dell'uso o della consistenza degli impianti già installati e funzionanti.

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

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 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 in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI

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

Qualora si eseguono 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 a 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 o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

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

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

Si richiamano le disposizioni di cui ai DD.LLggss. n. 626/94 e 494/96 e successive modifiche ed integrazioni di materia di sicurezza e conduzione dei cantieri.

ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'UTC, 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.

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

Si richiamano le disposizioni di cui ai DD.LLggss. n. 626/94 e 494/96 e successive modifiche ed integrazioni di materia di sicurezza e conduzione dei cantieri.

PARTE QUINTA
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

TITOLO 1°

ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

- 1) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da uno S.U.A. e comprensivo delle aree destinate all'urbanizzazione esclusa solamente la viabilità di Piano Regolatore Generale;
- 2) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti o previste da uno S.U.A..
- 3) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
- 4) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 5) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- 6) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- 7) VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume del solido emergente dal terreno; ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza di cui al successivo punto 9), detratti gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionale e gli elementi caratteristici elencati agli artt. 80 e 81.
- 8) 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 su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruzione.
- 9) ALTEZZE DEL FABBRICATO: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse l'altezza è misurata, anche per parti di edificio, alle quote più basse di terreno ed alle quote corrispondenti di fabbricato; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.
- 10) ALTEZZA DELLE FRONTI: l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, di

bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.

Ai fini della verifica delle altezze non si considerano i sottotetti non praticabili aventi altezza media non superiore a ml. 1,80.

- 11) **DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.
- 12) **DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo. La distanza dai confini non si applica per i limiti delle Zone Territoriali Omogenee.
- 13) **DISTACCO TRA FABBRICATI:** è la distanza minima tra le superfici coperte di fabbricati antistanti definite al successivo punto 14.
Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a ml 5,0.
Tra le pareti di fabbricati non antistanti è comunque prescritta una distanza minima, misurata radialmente, non inferiore a ml. 5,00.
- 14) **SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, e le scale aperte fino a mt. 1,50.

Gli aggetti e gli sporti vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1,20 misurata a partire dal bordo esterno mentre per le scale aperte tale limite è portato a 1,50 ml.

L'indice territoriale si applica solo in caso di intervento urbanistico preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario.

ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termo-acustico o applicazioni Impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici:

- i vespai fino ad una altezza non superiore a ml. 0,50;
- i portici e le gallerie entrambi pubblici o di uso pubblico;
- i porticati di uso privato dei fabbricati residenziali fino ad un massimo del 30% della superficie coperta complessiva;
- le scale a giorno fino a ml 1,50; i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml 1,5;

- le coperture dei parcheggi in lotti industriali e artigianali aperti su almeno tre lati e con altezza media non superiore a ml. 2,40 limitatamente alle strutture strettamente necessarie per soddisfare le esigenze dei dipendenti delle singole attività;
- i sottotetti non praticabili;
- i sottotetti praticabili dei fabbricati residenziali mono e plurifamiliari a schiera aventi altezza media non superiore a ml. 1,80, misurata a partire da un'altezza minima di ml. 1,00, nella misura massima del 30% della cubatura urbanistica del fabbricato.
- le autorimesse, interne o esterne in aderenza, limitatamente ai fabbricati residenziali ricadenti all'interno delle Z.T.O. A, B e C, aventi altezza interna non superiore a ml. 2,45 e legate da vincolo pertinenziale a unità residenziali. La superficie di tali autorimesse non deve comunque superare mq. 20 per ogni alloggio.
- bow-windows se sporgenti per non più di 1,20 ml.
- le logge rientranti non più di ml. 1,20 anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico;
- le costruzioni precarie nonchè quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- le pompeiane definite come strutture di arredo aperte costituite da un telaio normalmente di legno con interasse minimo tra le travi di 1,2 ml ed orditura orizzontale; non è consentita alcuna copertura nè tamponamento se non con essenze arboree eventualmente appoggiate a reti. In ogni caso tali strutture dovranno comunque essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade previste dalla N.T.A. pr le singole Z.T.O.
- le costruzioni interrante
- i volumi tecnici come di seguito definiti.

ART. 81 - VOLUMI TECNICI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale o ascensori di edifici residenziali plurifamiliari, le canne fumarie esterne che dovranno comunque armonizzarsi con la tipologia dell'edificio, pozzi artesiani e, limitatamente alle attività produttive, le case matte per il deposito di gas e/o materiali infiammabili nonché per il ricovero degli impianti antincendio.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

ART. 82 – SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

Ogni volume edilizio determina un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree ricadenti nella stessa ZTO in proprietà della ditta intestataria del fabbricato interessato (sempre alla data di adozione della Variante) fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. Per tali fabbricati la superficie vincolata potrà comunque risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreni edificabili adiacenti ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea.

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 19 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

I progetti edilizi e urbanistici, approvati dalla C.E. alla data dell'adozione del P.R.G. o delle varianti, che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente autorizzati o concessionari o convenzionati, saranno ritenuti validi anche se in contrasto con il P.R.G., in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

I piani urbanistici attuativi (di cui all'art. 19 della L.R. 11/2007), approvati dal Consiglio Comunale (ex punto 4, art. 20, L.R. 11/2004) alla data dell'adozione del P.R.G. o delle varianti, che, concluso il loro iter amministrativo, vengano regolarmente convenzionati e consentiti, saranno ritenuti validi anche se in contrasto con il P.R.G., in caso che i lavori vengano regolarmente iniziati entro i termini di legge.

ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

TITOLO 2°

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel B.U.R..

ART. 86 - NORME ABROGATE

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

ART. 87 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in caso di diversa composizione da quella prescritta.

ART. 88 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

ART. 89 - 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.

INDICE

PARTE PRIMA	1
DISPOSIZIONI GENERALI	2
TITOLO 1°	2
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	2
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	2
ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	3
TITOLO 2°	4
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE	4
ART. 4 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	4
ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE E/O DIA.....	4
ART. 6 – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	5
ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	5
ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLLO STATO.....	5
ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIO PRELIMINARE	6
ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	6
ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	10
ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE	11
ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE.....	11
ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO.....	11
ART. 15 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE	11
TITOLO 3°	13
COMMISSIONE EDILIZIA	13
ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	13
ART. 17 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	13
TITOLO 4°	15
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	15
ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	15
ART. 19 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	15
ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	15
ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	16
ART. 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	16
ART. 23 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'	16
TITOLO 5°	17
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	17
ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'.....	17
ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO.....	18
PARTE SECONDA	19
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE	19
TITOLO 1°	19
CARATTERISTICHE EDILIZIE	19

ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI.....	19
ART. 27 - CHIOSTRINE	19
ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	19
ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	20
TITOLO 2°	21
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI.....	21
ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI	21
ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI	21
ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	22
ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI.....	22
ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	22
ART. 35 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.....	22
ART. 36 - ALBERATURE	23
ART. 37 - COPERTURE.....	23
ART. 38 - SCALE ESTERNE	23
ART. 39 - MARCIAPIEDI	23
ART. 40 - PORTICI	24
ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE	24
TITOLO 3°	25
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....	25
ART. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE. MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO	25
ART. 43 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	25
ART. 44 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.....	25
ART. 45 - NUMERI CIVICI	26
PARTE TERZA	27
NORME IGIENICO - SANITARIE	27
TITOLO 1°	27
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....	27
ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	27
ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.....	27
ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO	27
ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO	27
ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	27
TITOLO 2°	29
FOGNATURE.....	29
ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	29
ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	29
ART. 53 - ALLACCIAMENTI.....	29
ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI	29
ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE.....	30
ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	30
ART. 57 - IMMONDIZIE.....	30
TITOLO 3°	31
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	31
ART. 58 - LOCALI ABITABILI	31
ART. 59 - CUCINE	31
ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	31
ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	31

ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	32
ART. 63 - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	32
ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI.....	32
TITOLO 4°	33
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	33
ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	33
ART. 66 – BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	33
ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	33
ART. 68 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	33
ART. 69 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	34
PARTE QUARTA.....	35
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	35
TITOLO 1°	35
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	35
ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	35
ART. 71 - MANUTENZIONE E RESTAURI	35
ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	35
TITOLO 2°	36
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....	36
ART. 73 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	36
ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI.....	36
ART. 75 - PARERE DI CONFORMITÀ E CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI	36
ART. 76 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	36
TITOLO 3°	38
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	38
ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI	38
ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI	38
PARTE QUINTA.....	40
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE.....	40
TITOLO 1°	40
ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE.....	40
ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE	41
ART. 81 - VOLUMI TECNICI.....	42
ART. 82 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA.....	42
PARTE SESTA	44
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	44
TITOLO 1°	44
DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	44
ART. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	44
ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	44
TITOLO 2°	45

DISPOSIZIONI FINALI	45
ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	45
ART. 86 - NORME ABROGATE.....	45
ART. 87 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	45
ART. 88 - POTERI DI DEROGA.....	45
ART. 89 - SANZIONI	45