

**COMUNE DI
PONTE SAN NICOLO'**

P.R.G.

**REGOLAMENTO EDILIZIO
VIGENTE A SEGUITO VARIANTE "NORMATIVA"**

ADOTTATA CON DEL. C.C.
N. 54 DEL 09.11.2011

2012

APPROVATA CON DEL. C.C.
N. 6 DEL 15.02.2012

IL PROGETTISTA DELLA VARIANTE
arch. Roberto Bettio

COLLABORATORI:
dott. urb. Manfrin Mauro

FEBBRAIO 2012

IL SINDACO:

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA	6
DISPOSIZIONI GENERALI	6
TITOLO 1°	6
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	6
<i>ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	6
<i>ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO</i>	6
<i>ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI</i>	7
TITOLO 2°	8
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE	8
<i>ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE</i>	8
ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	8
ART. 5 BIS - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ'	9
ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	9
ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	10
ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO	10
ART. 9 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	11
ART. 10 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	12
ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	17
ART. 12 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE - RIMBORSO SPESE	18
ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE	19
ART. 14 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO	19
ART. 15 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE	19
TITOLO 3°	20
COMMISSIONE EDILIZIA	20
ART. 16 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	20
ART. 17 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	20
TITOLO 4°	22
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	22
ART. 18 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	22
ART. 19 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	23
ART. 20 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	23
ART. 21 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	24

ART. 22 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	24
ART. 23 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'	24
TITOLO 5	25
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	25
ART. 24 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'	25
ART. 25 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO	26
 PARTE SECONDA	 27
 NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE	 27
 TITOLO 1°	 27
CARATTERISTICHE EDILIZIE	27
ART. 26 - CORTILI E LASTRICI SOLARI	27
ART. 27 - CHIOSTRINE	27
ART. 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	28
ART. 29 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	28
 TITOLO 2°	 30
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI	30
ART. 30 - DECORO DEGLI EDIFICI	30
ART. 31 - DECORO DEGLI SPAZI	30
ART. 32 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	31
ART. 33 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	32
ART. 34 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	32
ART. 35 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	32
ART. 35 BIS – PASSI CARRABILI – PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.	33
ART. 36 - ALBERATURE	35
ART. 37 - COPERTURE	35
ART. 38 - SCALE ESTERNE	35
ART. 39 - MARCIAPIEDI	35
ART. 40 - PORTICI	36
ART. 41 - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE	36
 TITOLO 3°	 37
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	37
ART. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO	37
ART. 43 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	38

ART. 44 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	38
ART. 45 - NUMERI CIVICI	38
PARTE TERZA	39
NORME IGIENICO - SANITARIE	39
TITOLO 1°	39
ART. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	39
ART. 47 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	39
ART. 48 - ISOLAMENTO TERMICO	40
ART. 49 - ISOLAMENTO ACUSTICO	40
ART. 50 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	40
FOGNATURE	41
ART. 51 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	41
ART. 52 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI	41
ART. 53 - ALLACCIAMENTI	41
ART. 54 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI	42
ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE	42
ART. 56 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	42
ART. 57 - IMMONDIZIE	43
ART. 57 BIS - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	43
TITOLO 3°	44
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	44
ART. 58 - LOCALI ABITABILI	44
ART. 59 - CUCINE	44
ART. 60 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	44
ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	45
ART. 62 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	45
ART. 63 - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	45
ART. 64 - MANSARDE E SOPPALCHI	45
TITOLO 4°	46
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	46
ART. 65 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	46
ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	46
ART. 67 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	46
ART. 68 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI	47
ART. 69 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	47
ART. 69 BIS - REQUISITI SPECIFICI DEGLI AMBULATORI MEDICI	48

PARTE QUARTA	51
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	51
TITOLO 1°	51
NORME DI BUONA COSTRUZIONE	51
ART. 70 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	51
ART. 71 - MANUTENZIONE E RESTAURI	51
ART. 72 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	51
TITOLO 2°	52
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO	52
ART. 73 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED	
INFIAMMABILI	52
ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI	52
ART. 75 - PREVIO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	52
ART. 76 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	52
ART. 76bis - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA	53
TITOLO 3°	54
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	54
ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI	54
ART. 78 - SCAVI E DEMOLIZIONI	55
PARTE QUINTA	56
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE	56
TITOLO 1°	56
ART. 79 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI - E METODI	
DI MISURAZIONE	56
ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE	58
ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI	59
ART. 82 - APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'	62
PARTE SESTA	63
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	63
TITOLO 1°	63
DISPOSIZIONI TRANSITORIE	63

ART. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	63
ART. 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA	63
TITOLO 2°	64
DISPOSIZIONI FINALI	64
ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	64
ART. 86 - NORME ABROGATE	64
ART. 87 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	64
ART. 88 - POTERI DI DEROGA	64
ART. 89 - ALTEZZE INTERNE	64
ART. 90 - SANZIONI	65

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ' 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 normativi 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 ILLUMINAZIONE 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 vigile senso di responsabilità il Responsabile del Servizio 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

La concessione edilizia é specificatamente richiesta per tutte le attività comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad esclusione degli interventi di cui ai successivi art. 5 e 5 bis.

In via esemplificativa e non esaustiva, la concessione edilizia é specificatamente richiesta per :

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici e o loro parti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalle lettere "d", "e" dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n° 457 che comportino anche la demolizione e fedele ricostruzione dell'esistente;
- c) lottizzazione di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- d) sistemazione di aree aperte al pubblico;
- e) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;

Per gli immobili di proprietà dello stato, delle regioni, delle province, dei comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a

coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione edilizia é richiesta per tutte le attività che non comportano trasformazioni permanenti del territorio comunale da eseguire su immobili assoggettati alle leggi 1.6.1939 n° 1089, 29.6.1939 n° 1497, immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del decreto legge 27.6.1985 n°312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8.8.1985 n°431, o della legge 18.5.1989 n°183, o che siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - architettoniche e storico - testimoniali.

In via esemplificativa e non esaustiva l'autorizzazione é richiesta nei casi sopra specificati per :

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo come definiti dalle lettere "b" e "c" dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n°457;
- b) demolizioni parziali e totali di manufatti edilizi;

- c) costruzioni, modificazioni e demolizioni di tombe di famiglia, delle quali dovrà essere chiesta idoneità.
- d) scavi e movimenti di terra non specificatamente destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria, purché non di cospicua entità (quali sbancamenti, livellamenti, tombinature etc.)
- e) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature tecnologiche esterne;
- f) opere di manutenzione esterna (intonacatura, coloritura, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne) che causino modifica di forme, colori e dimensioni degli edifici classificati con gradi di protezione da 1 a 4;
- g) collocamento, modificazione o rimozione di attrezzature fisse;
- h) tombinamento di fossi non pertinenti alle recinzioni;

Su conforme parere del Responsabile del procedimento, potranno essere imposte, speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessità di assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque storico - artistiche e storico - ambientali delle costruzioni.

ART. 5 BIS - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono soggette alla denuncia di inizio attività gli interventi elencati all'art. 2 comma 60 punto 7 della legge 23.12.1996 n° 662 e successive modifiche ed integrazioni, nonché:

- a) tombinamento fossi per la sistemazione di aree esterne e/o la realizzazione di accessi carrai e pedonali pertinenti alle recinzioni;
- b) scavi e movimenti di terra non specificatamente destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria, purché non di cospicua entità, (quali sbancamenti, livellamenti, tombinature etc);
- c) le opere pertinenziali elencate nell'art. 81 – Elementi caratteristici - del R.E. a servizio di fabbricati esistenti.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria (delle quali bisogna comunque darne comunicazione) e cioè quelle che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso.

Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione e di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni.

I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione degli intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre. Qualora gli interventi si riferiscano ad immobili compresi in Centri Storici o vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n. 1989, 29/6/1939 n. 1497, (29/11/1971 n. 1097) è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;

c) la costruzione di baracche da cantiere in dipendenza a lavori regolarmente autorizzati;

d) le protezioni stagionali;

e) mostre campionarie provvisorie all'aperto o mercati all'aperto;

f) collocamenti di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente;

g) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

h) opere pertinenziali di edifici esistenti siti nelle zone B –C –D, a servizio del fabbricato principale, con destinazione a ricovero attrezzi da giardino, aventi dimensioni max di mq 6,00, altezza massima estradosso di mt 2,40 e poste a mt 2,00 dai confini e dalle strade. Le stesse pertinenze sono considerate tali quando siano realizzate in materiale ligneo. E' altresì consentita la costruzione a confine: - in aderenza qualora esista sulla proprietà confinante un fabbricato; - anche in assenza di fabbricato a confine previa previo consenso scritto del confinante, registrato e trascritto; - su edificazione di due proprietà confinanti;

i) l'installazione di tende parasole a servizio dei fabbricati esistenti, con l'esclusione di quelli soggetti a grado di protezione o vincolati sotto l'aspetto ambientale e/o da normative statistiche vigenti.

Per tutte le opere di cui al presente verrà data semplice comunicazione all'autorità comunale.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del medico delegato di base dell'U.S.S.L.

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, DI CONCESSIONE E DI 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 al Sindaco 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 Servizio 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 e dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori debbono 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 al Responsabile del Servizio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti i quali dovranno, altresì, comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data comunicazione ai sensi dell'art. 4 del D.L. 5.10.1993 n 358 convertito, con modificazioni, dalla L. 4.12.93 n 493 e successive modifiche, agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica.

Il Responsabile del Servizio chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne da comunicazione al Richiedente, si richiama in particolare il disposto della legge 2.2.1974 n. 64, che detta norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo articolo 42.

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

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, eccettuati i punti f),i), z), 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.

Ogni pratica edilizia che non venga integrata nel termine di 60 giorni dalla richiesta formulata dall'ufficio competente viene archiviata e per la riattivazione della procedura

dovrà essere presentata nuova domanda con riferimento all'eventuale documentazione in atti.

Comma 5 soppresso

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 delle fondazioni e dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
- f) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- i) almeno un particolare del prospetto principale dell' edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- l) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione dell'impianto esistente e di progetto relativo 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 con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- o) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 79;
- p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
- r) 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, e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti;
- s) indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
- u) 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), solo nel caso di interventi di notevole consistenza;
- v) eventuale nulla-osta per le licenze in deroga (art.3 legge 1357 del 21/12/55);
- z) 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), g), 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. 10 L.R. 24/85; vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n1089 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

E - Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), z), 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. 9;
- 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 planialtimetriche;
- e) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto d);
- f) progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni 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;

F bis – Nella documentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, deve essere inclusa la “Valutazione di compatibilità idraulica”.

La Valutazione deve fare riferimento alla normativa vigente ed agli strumenti urbanistici sovraordinati e/o settoriali qualora esistenti.

Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella Valutazione vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.

La documentazione è redatta e sottoscritta a cura del progettista.

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 u) dell'art. 4:

a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

M - Per le mostre e i depositi all'aperto:

a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e delle viabilità.

N - Per gli impianti tecnici previsti al punto v) dell'art. 4:

a) planimetria e profilo, in scala adeguata;

b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;

O - 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 del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, 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 la denuncia.

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

L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

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

ART. 10BIS – ELABORATI DIGITALI

1. Ai fini della realizzazione di un archivio digitale e dell'implementazione del Sistema Informativo Territoriale Comunale, contestualmente alla presentazione della domanda di agibilità, devono essere consegnati su supporti informatici (cd-rom e/o dvd) in formato *.DWG (o eventualmente *.PDF o *.JPG o analoghi formati digitali di uso comune), delle planimetrie della sistemazione esterna quotata in scala 1:500 e/o 1:200 e la documentazione fotografica ante e post intervento;

A partire dal 1 maggio 2009 gli elaborati grafici di cui al punto F.f dell'articolo 10 del Regolamento Edilizio dovranno essere presentati anche in formato *.dxf georeferenziati. La base cartografica per l'individuazione e l'inserimento delle nuove opere deve essere necessariamente la C.T.R.N. (Carta Tecnica Regionale Numerica) richiedibile alla Regione Veneto o a questo ente. La cartografia georeferenziata in nessun modo deve essere alterata con rotazioni o spostamenti della base cartografica.

2. La mancata presentazione degli elaborati su supporti informatici comporterà l'interruzione dei termini del rilascio dell'agibilità, di cui al terzo comma dell'art. 20 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

ART. 11 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

La concessione è data dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui agli artt. 76 - 77 -78 - 79 della L.R. n 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché alle disposizioni di legge vigenti.

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

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

La concessione 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 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 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 del Servizio non contenga espressa menzione al riguardo.

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

Il rilascio della Concessione edilizia per fabbricati aventi destinazione d'uso commerciale, direzionale, artigianale, é subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la costruzione di un vincolo di uso pubblico a parcheggio sulle superficie esterne ed interne che rimangono in ogni caso in proprietà privata, anche con riferimento all'art. 25 della L.R. 61/85.

Il vincolo dovrà contenere l'obbligo di uso pubblico dei parcheggi durante l'orario di apertura delle attività, nonché l'inalienabilità separatamente delle superfici commerciali, direzionali, artigianali cui si riferiscono.

ART. 12 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE - RIMBORSO SPESE

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.

Il Comune con apposita deliberazione può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, e conseguenti certificati, fatti nell'interesse del privato richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del comune stesso.

ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, o dall'Assessore a tale scopo delegato, 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 a edificare, la concessione a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dal Responsabile del Servizio o dall'Assessore a tale compito delegato, 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; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera dev'essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni 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

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

- a) opere soggette ad autorizzazione edilizia ovvero a denuncia di inizio attività;
- b) rinnovo e/o completamento di opere relative a concessioni edilizie decadute;
- c) interventi di ampliamento del 20% delle abitazioni unifamiliari;

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

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento.

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

La Commissione Edilizia Comunale può comunque esprimere parere sugli interventi di cui alla lettera a), b), c) del comma 1 su richiesta del Responsabile del Procedimento.

ART. 17 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta di 1 membro di diritto e 6 eletti dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno, di cui 2 in rappresentanza della minoranza.

E' membro di diritto:

- il Capo Settore Uso e assetto del territorio, o un Tecnico dipendente suo delegato, che funge da presidente;
- partecipa senza diritto di voto, limitatamente alle pratiche relative a lavori pubblici, il progettista dell'opera stessa;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

tre scelti fra le seguenti categorie professionali:

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- agronomi;
- periti industriali;

tre scelti fra:

- esperti in materia di edilizia;
- esperti in materia di urbanistica;
- esperti in materia di viabilità;

La Commissione Edilizia è inoltre integrata da 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale ai sensi dell'art. 6 L.R. 31.10.94 n 63.

Al fine di garantire la presenza di n. 2 Commissari esperti in materia di bellezze naturali e di tutela ambientale di cui al precedente comma, si prevede la nomina di n. 1 membro supplente da convocarsi in caso di impedimento di uno dei due commissari effettivi.

Assiste alle sedute, come segretario, e ne redige i verbali, un funzionario del Settore Uso e Assetto del Territorio, senza diritto di voto, incaricato dal Capo Settore

I membri elettivi durano in carica per tutta la durata del mandato del Consiglio Comunale che li ha eletti e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I pareri della C.C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. alla sua prima successiva seduta.

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

Non possono altresì far parte della Commissione Edilizia componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere nonché tecnici residenti o operanti nel territorio di Ponte San Nicolò, quest'ultima condizione verrà accertata nelle forme di legge vigenti.

La partecipazione alle sedute della Commissione Edilizia è a titolo gratuito.

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.

In sede di prima applicazione della nuova formulazione del presente articolo, la Commissione Edilizia continuerà i suoi lavori nell'attuale composizione. La Commissione Edilizia attualmente in carica cesserà dalle sue funzioni il 30 ottobre 2005 ed il Consiglio Comunale entro la stessa data provvederà alla sua integrale ricostituzione.

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.

Ove nel termine indicato dal 2° comma non sia effettuato il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico, sono vincolanti per il concessionario i punti fissi e di livello indicati nel progetto;

Qualora i punti fissi di linea e di livello non siano corrispondenti a quelli dichiarati, il Responsabile del Servizio provvede a reprimere a norma della L.R. 61/85.

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 dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.

L'inottemperanza della comunicazione e dei dati inerenti l'inizio dei lavori comporta la sospensione degli stessi.

In mancanza delle dichiarazioni o in ritardo nella presentazione (salvo i ritardi per documentati fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione) di cui al 5° comma del presente articolo, sarà comminata una sanzione di lire 500.000 a carico dei contravventori e sarà assunta come data di inizio dei lavori la data di ritiro della concessione edificatoria o di lottizzazione.

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, in base alle disposizioni contenute nel "Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa".

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 Responsabile del Servizio 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 Responsabile del Servizio 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 Sindaco 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.

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

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

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 del Servizio 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, Responsabile del Servizio 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 di cui al precedente articolo 4, tranne i punti f), g), h), i), l), m), n), o), p), r), v), z), il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti locali abitabili di cui al successivo articolo 58 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda (se richiesti dalle norme vigenti).

- a) il certificato di collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto da almeno 10 anni all'albo professionale degli architetti o degli ingegneri, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore Lavori; nel caso che il proprietario sia lo stesso assuntore dei lavori, il tecnico verrà nominato su terne da richiedere agli Ordini citati;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo e la conformità dello stesso alle indicazioni riportate nella documentazione di cui al punto q), articolo 10 del presente Regolamento;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Responsabile del Servizio in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Responsabile del Servizio previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

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

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

Ogni domanda di abitabilità o agibilità che non venga integrata nel termine di 60 giorni dalla richiesta formulata dall'Ufficio viene archiviata e per la

riattivazione della procedura dovrà essere presentata nuova domanda con eventuale possibilità, se consentita, di recupero della documentazione già in atti.

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

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 65 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 67, i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

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 disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi 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 disobbbligo.

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, 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 realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a m. 2,50 in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le eventuali linee di inviluppo previsti nelle tavole di P.R.G.

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

Ogni nuovo edificio deve ottemperare alla normativa di cui alla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni e garantire comunque due posti auto di cui almeno uno all'interno del fabbricato (vano garage), entrambi delle dimensioni minime di ml. 5,00 X 2.50, per ogni unità abitativa (alloggio).

Per ogni intervento di ristrutturazione e/o ampliamento che preveda la realizzazione di una nuova unità residenziale (alloggio) é d'obbligo prevedere un vano garage delle dimensioni minime di ml 2.50 x 5.00

Nel caso di ristrutturazione e/o ampliamento é altresì ammessa la realizzazione di ulteriori garage, a servizio dell'alloggio, anche con dimensioni inferiori alle minime sopracitate.

Nel caso di garage interrati la rampa di accesso non potrà avere pendenza superiore al 20%.

Ogni edificio aventi da 5 a più alloggi e/o unità immobiliari dovrà prevedere la realizzazione di adeguati spazi all'interno della proprietà privata per ubicare i contenitori dei rifiuti per raccolta differenziata, che dovranno essere di facile accessibilità ai mezzi di raccolta dei rifiuti.

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.

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 Responsabile del Servizio, 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 Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile del Servizio 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.

Le aree di pertinenza degli edifici devono essere opportunamente sistemate prevedendo l'impiego di materiali tradizionali. In ogni caso, ove non sussistano particolari esigenze d'uso va previsto l'impiego in alternativa alle superfici impermeabili (calcestruzzo, asfalto, betonella ecc.) di grigliati in massello di calcestruzzo o simili da inerbare; ciò in quanto, oltre a migliorare l'aspetto estetico, tali elementi svolgono non trascurabili effetti di natura ambientale (assorbimento delle acque meteoriche, attività microbiologica del terreno, mitigazione del microclima nella stagione calda, ecc.). Sono vietati i riporti e sbancamenti di terreno a scopo ritenuto ornamentale.

A tale riguardo Responsabile del Servizio, 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 Responsabile del Servizio, 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 Responsabile del Servizio 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 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,60.

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. 1,60.

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;
per le nuove costruzioni, in assenza di preesistenze, l'altezza massima non deve superare m. 1.50.

Il Responsabile del Servizio, 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;
- 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., Settore Lavori Pubblici di concerto con la Polizia Municipale.

Gli interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione di recinzione di lotti confinanti con strade ed aree pubbliche, anche di previsione, sono soggetti alla valutazione preventiva del Settore Lavori Pubblici (LLPP) di concerto con la Polizia Locale (PL).

In prossimità degli incroci, l'altezza delle siepi e delle recinzioni non dovrà costituire barriera visiva per il traffico. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Responsabile del Servizio, in concerto con il Settore LLPP e PL, ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione, o l'attuazione di un raggio di curvatura adeguato, dalla pubblica via.

Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati del rilievo planimetrico in scala adeguata delle preesistenze limitrofe.

ART. 35 BIS – PASSI CARRABILI – PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili così come definiti dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Esecuzione; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
2. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili è concesso quando questi non aumentino la pericolosità della viabilità pubblica e previo parere favorevole del Settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale.
3. È concessa, a cura e spese dell'edificante e su indicazione della Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordona del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
 - la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a mt. 6,50
 - i tratti di collegamento tra suolo pubblico e area privata qualora realizzati su diversi livelli, devono prevedere:
 - a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza max 20% , dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
 - b) tratti in piano orizzontale, entro il limite di proprietà, lunghi almeno mt. 4,00 per il collegamento della rampa con la carreggiata stradale.

4. le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o simili, nonchè i tratti piani di collegamento devono essere a regola d'arte;
5. l'accesso nelle strade urbane deve essere realizzato osservando le seguenti prescrizioni:
 - a) deve essere distante almeno mt. 12,00 dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
 - b) deve consentire l'accesso da una area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli;
 - c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione tra l'entrata carrabile e quella pedonale;
 - d) deve essere segnalato mediante l'apposito segnale di fig. 1178 art. 120 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada.
6. qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carraio oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà di norma essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso (minimo mt. 4,00).
7. Negli interventi che prevedono, compreso l'esistente, più di tre unità servite da un unico accesso carraio, il cancello deve essere arretrato di almeno 4,00 mt.
8. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 6. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo quando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.
9. Nelle strade extraurbane sono consentiti accessi privati purchè realizzati a distanza non inferiore a mt. 300 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi.
10. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo.
11. L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni ed innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio della sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi e diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonchè ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per la intersezione di cui agli artt. 16 e 18 del Codice della Strada.

12. Nell'esecuzione delle opere relative alle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere tenute in considerazione indicazioni di cui al Regolamento locale in materia.

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.

Le piante che comunque vengono piantumate vanno scelte almeno per l'80% nella gamma di essenze appartenenti ad associazioni vegetali locali, di seguito riportate; e il rimanente 20% con essenze diverse. Le piante da frutto possono sostituire le essenze locali. Almeno il 70% inoltre delle piantumazioni deve essere relativo a latifoglie.

In allegato sono riportate le specie consigliate e non, in ordine alfabetico, in ordine decrescente di dimensione, e secondo l'origine. Le strade private d'uso pubblico vanno piantumate con le specie consigliate in allegato.

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.

ART. 38 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne solo fino all'altezza del primo piano.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

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 forzosa.

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.

Responsabile del Servizio 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 del Servizio, sentita la C.E. può chiedere l'adeguamento a 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 del Servizio 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, non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, 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.

All' interno delle aree perimetrare Centro Storico dalla L.R. 80/1980 valgono le destinazioni di zona previste per ogni Z.T.O., le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici dovranno essere realizzati con caratteristiche tipologiche tradizionali quali:

- 1) l'adozione di forme planovolumetriche semplici, in armonia con il contesto edificato;
- 2) l'adozione di copertura a due falde (pendenza max. 30- 35 %); è ammesso il tetto a quattro falde in presenza di un impianto tipologico tripartito.

E' ammessa una cornice di gronda solo nelle parti orizzontali di una dimensione massima (esclusa la grondaia) di cm. 35 e manto di copertura in coppi;

- 3) l'adozione di intonaco alle facciate con coloritura di uso tradizionale;
- 4) l'adozione di serramenti con ante d'oscuro, porte, portoni (anche basculanti), in legno.

Per gli interventi di ristrutturazione il progetto dovrà essere corredato da una breve analisi storica e ricondotto, per quanto possibile, alle caratteristiche sopra citate

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

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco 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 e nel rispetto della legislazione vigente.

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

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 del 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. 15, rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure nel rispetto della normativa vigente in materia di salubrità e dell'impiantistica (L. 10/91, L. 46/90-L. 447/95, D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni) mediante soluzioni tecniche da documentarsi in sede di presentazione presentazione progetto la quota sopraelevata può essere ridotta a cm. 10.

In presenza di strada la quota di riferimento è il marciapiede stradale.

ART. 47 BIS – PROTEZIONE RISCHIO IDRAULICO

Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente.

Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.

Gli eventuali piani interrati sono impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori.

Gli atti abilitativi sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati e si obbliga a richiamarlo negli eventuali atti di trasferimento a qualunque titolo effettuato.

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 del Servizio 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 sé, 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 nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

ART. 55 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

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.

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.

ART. 57 BIS - NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti inclusi nell'elenco di cui all'art. 1 della legge 5.3.1990 n° 46, sono soggetti alle prescrizioni ivi indicate e all'osservanza delle prescrizioni di cui alla Legge 10/91, al D.P.R. 412/93 e al Dlgs. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.

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, convivenze, ecc.).

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

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

Nel caso di interventi su edifici esistenti in area definita nel P.R.G. Vigente quale "Centro Storico" e su edifici esistenti con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., al fine di conservare la originaria forometria, i locali abitabili possono mantenere i rapporti illuminanti esistenti e comunque non inferiori a 1/16, a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione.

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

L'aerazione e l'illuminazione dei locali ad uso produttivo ed i locali ad uso commerciale- direzionale avverrà nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente in materia.

ART. 59 - CUCINE

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

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.

Il servizio principale, o l'unico servizio, deve necessariamente comunicare con i locali della zona giorno e deve essere disimpegnato da questi mediante apposito spazio delimitato (antibagno, corridoio, atrio). Deve inoltre essere aerato e illuminato dall'esterno con finestra e la superficie, di tale apertura non dev'essere inferiore a mq. 0,70.

In presenza di vincoli oggettivi e comprovati, in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentiti locali per servizi igienici senza finestra e senza disimpegno, sentito il parere dell'ASL.

Il servizio principale, o l'unico servizio, deve essere dotato di wc, lavabo, vasca da bagno o doccia. Gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo.

ART. 61 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

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

In tutti i nuovi fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra, oltre il piano interrato, deve essere previsto l'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.

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 - MANSARDE E SOPPALCHI

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media di m. 2,70, con un minimo di m. 1,80.

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 impedito, 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.

Le presenti indicazioni devono essere adottate in sintonia con le vigenti leggi: D.P.R. n 384 del 1978, legge 9 Gennaio 1989 n 13, D.M. 14 Giugno 1989 n 236 e legge n 104 del 1992.

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.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 m. dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m. 20 dalle strade, non minore di m. 50 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

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.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale e cioè in grado di gestire oltre i 40 q.li di peso vivo per ettaro, dovranno sorgere alle distanze stabilite dall'art. 6 della L.R. n 24/1985.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate al secondo comma.

I fabbricati di cui al nono comma dovranno almeno distare m. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte nello strumento urbanistico generale.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a m. 3,50, potranno essere installate senza l'obbligo di concessione/autorizzazione edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinata alla costituzione di un vincolo decennale d'uso, che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari.

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

ART. 69 BIS - REQUISITI SPECIFICI DEGLI AMBULATORI MEDICI

Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori ed ambienti in genere destinati ad attività sanitarie, dovranno essere costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa, un servizio igienico, tutti fuori terra.

Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie, delle arti sanitarie ausiliarie, delle professioni sanitarie non possono essere svolte in ambienti inseriti in unità con diversa destinazione d'uso. Le suddette attività possono essere espletate soltanto in ambienti aventi una propria autonomia funzionale, destinati al fine specifico e con propri ed esclusivi ingressi.

I locali dovranno rispondere ai sottoelencati requisiti minimi:

A) Il locale sala visite dovrà avere:

- 1) altezza non inferiore a m. 2,70; nel caso di soffitta non orizzontale l'altezza media non dovrà essere inferiore a m. 2,70 con altezza minima di m. 2,20;
- 2) una superficie di mq. 12 con larghezza non inferiore a m.2,50;
- 3) superficie di aerazione ed illuminazione direttamente comunicante con l'esterno non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale; tale superficie potrà essere ridotta ad 1/16 a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione; in particolare gli impianti di condizionamento dovranno garantire una immissione di aria esterna non inferiore a 20 mc per persona per ora e gli impianti di ventilazione una immissione di aria non inferiore a 32 mc per persona/ora;
- 4) pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile, con esclusione di moquette di qualsiasi tipo;

- 5) pareti tinteggiate o rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino all'altezza di m. 2.00
- 6) lavandino con acqua corrente;

B) Il locale attesa dovrà avere:

- 1) altezza pari a m. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2,70 con altezza minima pari a m. 2,20;
- 2) una superficie minima di almeno mq. 9 con larghezza non inferiore a m. 2,50;
- 3) superficie finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie di pavimento; tale superficie potrà essere integrata o sostituita con adeguato impianto di trattamento dell'aria conforme alle norme UNI;
- 4) pavimenti lisci e lavabili, con esclusione di moquette di qualsiasi tipo;
- 5) pareti con i medesimi requisiti richiesti per la sala visite.

C) Il servizio igienico dovrà:

- 1) essere accessibile dalla sala d'attesa o dalle parti comuni della struttura, disimpegnato da anti WC;
- 2) superficie complessiva (WC + anti WC) non inferiore a mq. 2,50 con lato minimo pari ad un metro; l'apertura della porta deve essere rivolta verso l'esterno;
- 3) altezza media non inferiore a m. 2,40 con altezza minima di m. 2,20;
- 4) dotato di WC e lavandino, aerato direttamente o con impianto di depressione;
- 5) pavimento e pareti fino ad una altezza di m. 2,20 dovranno essere rivestiti di materiale liscio, lavabile ed impermeabilità.

I locali utilizzati come ambulatori odontoiatrici potranno avere una dimensione minima di mq. 9 con larghezza non inferiore a m. 2,50.

Nel caso di suddivisione del locale in box, la superficie minima di ogni punto lavoro non potrà essere inferiore a mq. 9,00 e le pareti divisorie non potranno avere un'altezza superiore a m. 2,00.

Caratteristiche delle strutture sanitarie per l'espletamento delle visite per la medicina dello sport:

- devono essere "fuori terra";
- dotati di una sala visite;
- avere aria e luce naturale pari rispettivamente a 1/20 e 1/10 delle superfici dei locali;
- non avere un'altezza inferiore ai 2,70 metri;
- avere bagno ed antibagno per l'utenza;
- avere pavimenti in materiale impermeabile e facilmente lavabili;
- le pareti, ad esclusione dell'attesa, devono essere piastrellate o pitturate con vernice lavabile, fino ad un'altezza di 2 metri;
- la superficie di ogni singolo studio non deve essere inferiore ai 9 mq;
- nei locali destinati ad ambulatori dovrà essere installato un lavandino;

- i locali devono inoltre soddisfare le norme vigenti in materia di prevenzioni antincendio o antinfortunistica nonché le norme UNI-CEI (unificazione normativa italiana, comitato elettronico italiano) per quanto riguarda gli impianti elettrici.

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 buone 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.

ART. 74 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

Le strutture portanti in legno sono ammesse a condizione che la resistenza al fuoco sia commisurata alla classe dell'edificio calcolata secondo la Circolare Ministero dell'Interno 91/61 e che il calcolo della resistenza al fuoco deve essere eseguito conformemente alla normativa UNI-CNVVF9504.

ART. 75 - PREVIO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

In tutti i casi in cui leggi statali o regionali prevedano il rilascio di nulla osta da parte dei Vigili del Fuoco, esso deve essere ottenuto prima del rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione e della denuncia di inizio attività.

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.

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 e nel rispetto delle normative vigenti.

Gli apparecchi di combustione dovranno rispettare la normativa vigente per quanto riguarda le modalità di evacuazione dei gas combusti e le prese di aria esterna.

Qualsiasi prodotto aeriforme, oltre a quello da combustione, dovrà essere convogliato, con canna apposita, sempre oltre la copertura dell'edificio. Nei soli interventi diversi dalla nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono consentiti scarichi a parete per il convogliamento all'esterno delle esalazioni d'estrazione da bagni e cucine.

I terminali delle canne e/o gli scarichi a parete saranno localizzati in modo da non interferire con eventuali finestre o aperture di ventilazione poste nelle vicinanze.

ART. 76bis - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti a un titolo edilizio (Permesso a Costruire, SCIA, DIA, etc.) devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

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

La mancata previsione delle misure, di cui al comma precedente, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della DIA, SCIA, etc..

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di DIA, SCIA, etc., dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure in sede di rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D. Lgs. 115/2008 e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L. n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 77 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, 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 zebra 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 requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati. In ogni caso dovranno sempre essere rispettate le prescrizioni previste dal D.P.R. 7.1.1956 n° 164 e successive modifiche ed integrazioni.

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 del Servizio, 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.

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) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o subzona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

3) Volume del fabbricato

E' 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 elencati all'art. 80.

4) Indice di copertura (I.c.)

E' il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (S.l.)

E' la superficie lorda ottenuta dividendo per m. 3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 82.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà.
- b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi.
- d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.

7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona.
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo.
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art. 82.

8) Numero dei piani

E' 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

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile; 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 abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

10) Altezza delle fronti

E' 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.

11) Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

12) Distanza dai confini

E' 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.

13) Distacco tra fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte definite al successivo punto 14 e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte.

14) Superficie coperta

E' 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 di larghezza indipendentemente dal tipo di struttura realizzata.

ART. 80 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico 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; e non saranno conteggiate le sopraelevazioni di 15 cm. dal terreno circostante.

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

Sono altresì definiti elementi a misura convenzionale: i portici di qualunque altezza e/o profondità, le logge interne alla sagoma, i bow-windows, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti fuori terra, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

Non é computato come piano e quindi non partecipa ai fini del calcolo dell'altezza massima e del volume edificabile del precedente punto 3, il piano praticabile, nel quale sono ubicati locali non abitabili (soffitte, e altri ecc), collocato al di sopra delle linee di gronda con pendenza massima del solaio di copertura pari al 35% e con altezza interna, misurata in prosecuzione della muratura d'ambito, pari a cm 50, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Sono ammesse coperture con forme diverse, purché ricadano all'interno della sagoma sopra identificata.

Le quantità vuoto per pieno degli elementi a misura convenzionale, non dovranno, in ogni caso, superare il 25% della quantità volumetrica edificabile o di edificazione di cui all'art. 79 comma 1 punto 6).

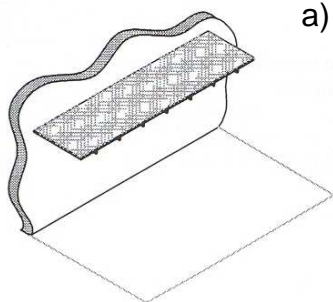
Gli abbaini, lucernari realizzati nel sottotetto non possono superare il 14% della superficie lorda (perimetro esterno) del piano medesimo.

ART. 81 - ELEMENTI CARATTERISTICI

Non contribuiranno alla formazione della volumetria di cui all'art. 79 punto 3 e alla superficie coperta di cui all'art 79 punto 14, gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.R.G. o da quelle successive di strumento attuativo.

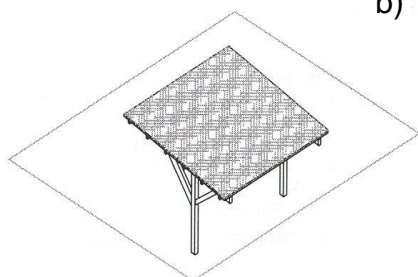
In particolare non saranno computati ai fini dell'applicazione del volume del fabbricato e della superficie coperta: i camini, le tettoie e le pensiline, i gazebi, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, gli stenditoi e le coperture di terrazze, le pompeiane, i pergolati; i percorsi pedonali coperti. Tali elementi non dovranno essere predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali .

Gli stessi elementi devono rispettare nelle ZTO B, C1, C2 ed E, considerando per queste ultime il lotto di pertinenza catastale asservito al fabbricato escludendo comunque la fattispecie degli interventi h) ed i):

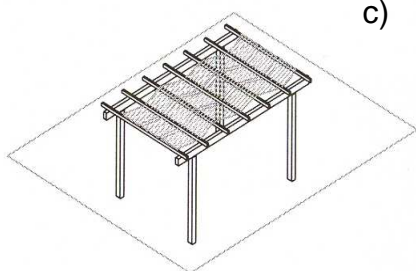


- a) **tettoie**: si intendono elementi aggettanti installati in sporto alla muratura perimetrale dell'edificio principale e prive di pilastri infissi a terra e tetto impermeabile generalmente poste a riparo di ingressi;

Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.



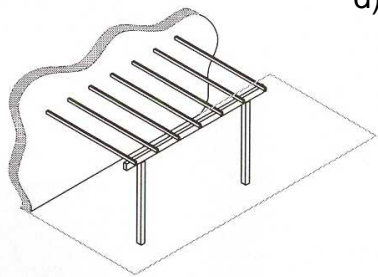
- b) **pensiline**: si intendono elementi isolati con struttura verticale infissa a terra, tetto aggettante ed impermeabile e lati aperti altezza max all'estradosso della copertura mt 3,00; Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.



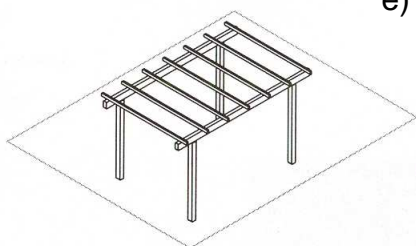
- c) **gazebo**: si intendono strutture isolate a varia sagoma, con elementi portanti verticali infissi a terra con copertura solo ombreggiante "permeabile all'acqua" e lati aperti. Altezza max all'estradosso della copertura mt 3,00.

Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e

dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.



- d) **pompeiane**: si intendono elementi di arredo in aderenza all'edificio con struttura verticale infissa a terra e prive di copertura e aperte sui lati. Altezza max mt 4,00 sup d'ingombro misurata al lordo degli elementi portanti verticali; Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.



- e) **pergolati**: intendono strutture di sostegno di essenze arboree rampicanti con portanti verticali infissi a terra sia isolate che in aderenza all'edificio principale e prive di copertura e aperte sui lati. Altezza max all'estradosso della copertura 3,00.

Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.

- f) **parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico e percorsi pedonali coperti**: si intendono passaggi coperti impermeabili con struttura verticale portante infissa a terra, i limiti dimensionali saranno oggetto di valutazione per singola richiesta da parte della commissione edilizia comunale in relazione alla utilità delle stesse e comunque soggette ad atto di vincolo di uso pubblico registrato e trascritto.

- g) **percorsi pedonali coperti**: si intendono elementi di collegamento tra edifici con struttura verticale infissa a terra e con tetto impermeabile e lati aperti.

Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.

- h) **stenditoi**: si intendono elementi isolati con struttura verticale realizzata su terrazze e tetti piani praticabili e non su poggioli o balconi, con tetto impermeabile e lati aperti) Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.

- i) **coperture di terrazze:** si intendono strutture sia isolate sia in aderenza alle pareti dell'edificio principale, con elementi portanti verticali infissi su terrazze o tetti piani praticabili e non su poggiali o balconi, con copertura solo ombreggiante "permeabile all'acqua") altezza max all'estradosso della copertura mt 2.50.

Distanza (misurata dal filo esterno della proiezione a terra del limite di ingombro della struttura) minima dalle strade e dai confini mt. 2,00 o a confine con consenso terzi confinanti registrato trascritto.

Tali elementi non concorrono al rispetto della distanza tra fabbricati.

La superficie massima realizzabile è quella misurata come perimetro esterno degli elementi verticali.

La superficie massima realizzabile è così individuata:

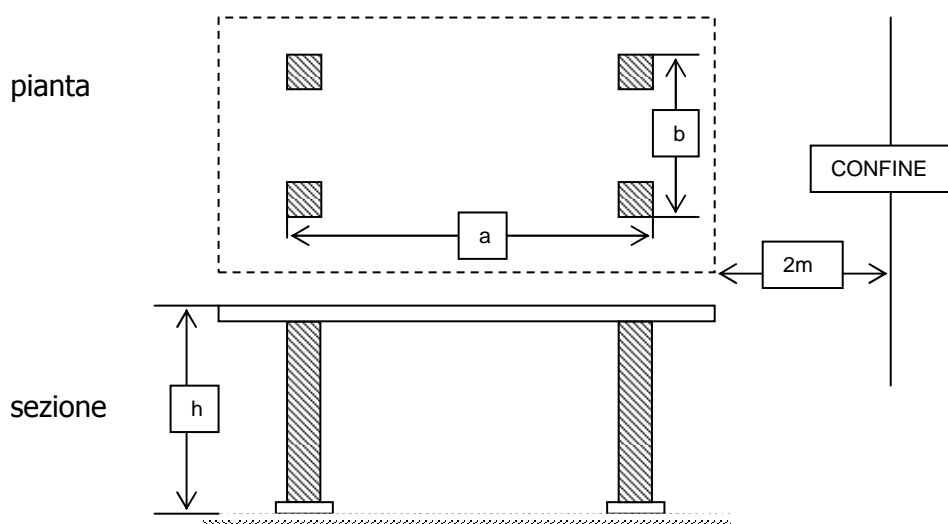
- edifici da unifamiliari a quadrifamiliari: sup. massima mq. 30,00 per alloggio;
- schiere – blocchi: sup. massima mq. 15,00 per alloggio con il limite del 30% della superficie del lotto di pertinenza;

Il presente articolo non trova applicazione per le ZTO A – centri storici.

Nelle ZTO D del presente articolo non si applicano i limiti dimensionali.

La verifica del rispetto della superficie massima realizzabile comprende l'insieme degli interventi realizzati sul lotto, con esclusione delle tettoie, degli stenditoi, delle coperture di terrazze e delle parti coperte pubbliche o di uso pubblico.

Schema esemplificativo del metodo di calcolo superficie massima realizzabile: $a \times b$



ART. 82 - APPLICAZIONE ALTERNATIVA INDICI DI EDIFICABILITA'

Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici stessi possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

- 1) misurazione degli indici di piano (o dell'esistente edificato) relativi all'intervento per stabilire la capacità effettiva dell'area in metri cubi; (volumetria edificabile o edificata);
- 2) divisione del volume per un'altezza teorica pari a m.3 ottenendo così la superficie totale lorda (S.I.);
- 3) applicazione alla soluzione progettuale della S.I. ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze, superfici coperte);
- 4) gli elementi senza soluzione di continuità verranno misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva; (canne ascensori, scale, doppi e tripli volumi, atri, ecc.);
- 5) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate ad una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità offerta non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piano ad altezza costante.

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 concessionati 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.

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

Responsabile del Servizio, 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 purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

Responsabile del Servizio può altresì autorizzare, in deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

ART. 89 - ALTEZZE INTERNE

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le altezze interpiano possono essere mantenute, mantenendo la stessa destinazione d'uso, anche se inferiori a quelle minime previste, ai fini di conservare la originaria formetria e la distribuzione dei volumi.

ART. 90 - 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.