



COMUNE DI BUSSOLENGO

PROVINCIA DI VERONA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

VIGENTE

Adottato con deliberazione di C.C. n. del

Approvato con deliberazione di C.C. n. del

<p>Progettisti: Arch. Biasi Leonardo Geom. Cesarini Maurizio Geom. Ridolfi Katty Geom. Zamboni Tiziano</p> <p>Collaboratori: Agnoli Nicola Beghini Gabriella</p>	<p>Timbro e firma</p>
--	-----------------------

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag.	6
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento	pag.	6
Art. 3 - Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei lavori. Requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei lavori	pag.	7

TITOLO 2° - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 4 - Opere soggette a Permesso di Costruire.....	pag.	7
Art. 4bis - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.....	pag.	7
Art. 5 - Opere non soggette a Permesso di Costruire o D.I.A. – Edilizia Libera.....	pag.	7
Art. 6 - Opere da eseguire dal Comune	pag.	8
Art. 7 - Opere da eseguire dalla Stato	pag.	8
Art. 8 - Domande di concessione e di giudizio preliminare.....	pag.	8
Art. 9 - Norme per la presentazione dei progetti	pag.	9
Art. 10 - Concessione di costruzione.....	pag.	12
Art. 11 - Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	pag.	12
Art. 12 - Onerosità della Concessione	pag.	12
Art. 13 - Oneri di urbanizzazione	pag.	12
Art. 14 - Costo di costruzione	pag.	12
Art. 15 - Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	pag.	13
Art. 16 - Concessione gratuita	pag.	13
Art. 17 - Onerosità relativa alla concessione per opere ed impianti non destinati alla residenza	pag.	13
Art. 18 - Edilizia convenzionata	pag.	14
Art. 19 - Autorizzazione a lottizzare	pag.	14
Art. 20 - Evidenza della concessione e del progetto.....	pag.	15
Art. 21 - Validità della concessione.....	pag.	15

TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 22 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag.	16
Art. 23 - Composizione delle Commissione Edilizia	pag.	16
Art. 24 - Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	17

TITOLO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 25 – Punti di linea e di livello.....	pag.	17
Art. 26 - Inizio e termine dei lavori	pag.	18
Art. 27 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag.	18

Art. 28 - Vigilanza sulle costruzioni	pag.	18
Art. 29 - Annullamento della Concessione	pag.	19
Art. 30 - Riscossione delle somme	pag.	19
Art. 31 - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag.	19

TITOLO 5° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 32 – Certificato di agibilità.....	pag.	19
---	------	----

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 34 - Cortili e lastrici solari	pag.	20
Art. 35 - Chiostrine o cavedi	pag.	20
Art. 36 - Costruzioni accessorie	pag.	20
Art. 37 - Prescrizioni edilizie particolari	pag.	21

TITOLO 2° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 38 - Decoro degli edifici	pag.	21
Art. 39 - Decoro degli spazi	pag.	21
Art. 40 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag.	22
Art. 41- Illuminazione sotterranei	pag.	22
Art. 42 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	pag.	22
Art. 43 - Recinzione delle aree private.....	pag.	22
Art. 44 - Alberature	pag.	23
Art. 45 - Coperture	pag.	23
Art. 46 - Scale esterne	pag.	23
Art. 47 - Marciapiedi	pag.	23
Art. 48 - Portici	pag.	23
Art. 49 - Tipologia edilizia particolare.....	pag.	24

TITOLO 3° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 50 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.....	pag.	24
Art. 51 - Beni ambientali.....	pag.	24
Art. 52 - Interventi per la protezione della natura	pag.	24
Art. 53 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag.	25
Art. 54 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	25
Art. 55 - Numeri civici	pag.	25

PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1° - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 56 - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	26
Art. 57- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.	26
Art. 58 - Protezione dall'umidità	pag.	26
Art. 59 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.	26
Art. 60 - Isolamento acustico	pag.	27
Art. 61 - Fumi, polvere ed esalazioni	pag.	27

TITOLO 2° - FOGNATURE

Art. 62 - Fognature private	pag.	27
Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto	pag.	27
Art. 64 - Condotti chiusi.....	pag.	27
Art. 65 - Depurazione degli scarichi	pag.	27
Art. 66 - Allacciamenti	pag.	28
Art. 67 - Fognature residenziali	pag.	28
Art. 68 - Prescrizioni particolari	pag.	28
Art. 69 - Immondizie	pag.	28

TITOLO 3° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 70 - Parametri abitativi.....	pag.	29
Art. 71 - Locali abitabili	pag.	29
Art. 72 - Cucine	pag.	29
Art. 73 - Locali per servizi igienici	pag.	29
Art. 74 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.	30
Art. 75 - Corridoi e disimpegni	pag.	30
Art. 76 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.....	pag.	30

TITOLO 4° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 77 - Edifici e locali di uso collettivo	pag.	30
Art. 78 - Barriere architettoniche	pag.	31
Art. 79 - Stabilimenti industriali, depositi magazzini, autorimesse.....	pag.	31
Art. 80 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli	pag.	31
Art. 81 - Impianti al servizio dell'agricoltura	pag.	31

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 82 - Stabilità delle costruzioni	pag.	33
Art. 83 - Manutenzione e restauri	pag.	33
Art. 84 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	33

TITOLO 2° - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 85 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	33
Art. 86 - Impiego di strutture lignee	pag.	33
Art. 87 - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco	pag.	34
Art. 88 - Particolari prevenzioni cautelative	pag.	34
Art. 89 - Uso di gas in contenitori	pag.	34
Art. 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.....	pag.	34

TITOLO 3° - CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 91 - Opere provvisoriale	pag.	35
Art. 92- Scavi e demolizioni	pag.	35
Art. 93 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	35

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO 1° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 94 - Indici di fabbricazione	pag.	36
Art. 95 - Superficie fondiaria corrispondente	pag.	36
Art. 96 - Definizione di particolari elementi architettonici.....	pag.	36
Art. 97 - Centro abitato e nucleo abitato	pag.	37

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 98 - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore alla entrata in vigore del presente Regolamento	pag.	38
Art. 99 - Misure di salvaguardia	pag.	38

TITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 100 - Entrata in vigore del presente Regolamento	pag.	38
Art. 101 - Norme abrogate	pag.	38
Art. 102 - Decadenza della Commissione Edilizia.....	pag.	38
Art. 103 - Poteri di deroga.....	pag.	38
Art. 104 - Sanzioni	pag.	39

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 – CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1-4 delle disposizioni sulla legge in generale, 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.

ARTICOLO 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTI

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

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- polizia mortuaria;
- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

ARTICOLO 3 – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORE 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 e 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 e albi professionali.

TITOLO 2°

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ARTICOLO 4 – OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Le opere soggette a Permesso di Costruire sono tutte quelle elencate dall'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 bis, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301, a decorrere dal 01/01/2010, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

ARTICOLO 4 bis – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) sono tutte quelle elencate dall'art. 22 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) anche le seguenti opere:

- Per residenziale: Casette in legno da giardino delle dimensioni massime di ml. 2,70x3,00, con altezza massima di ml. 2,20 al colmo della copertura;
- Per residenziale: Pergolati in legno a cielo aperto, gazebi in legno o metallo lateralmente aperti e tende da sole poggiate a terra della superficie massima di mq. 10,00;
- Per attività commerciale: tende da sole poggiate a terra della superficie massima di mq. 40,00.

I suddetti manufatti, che non costituiscono volume e superficie coperta, dovranno risultare semplicemente appoggiati al suolo e privi di allacciamento ai pubblici servizi, e nella misura massima di uno per ogni alloggio abitativo/unità commerciale o per giardino di proprietà condominiale. Tale norma non vale per le aree ricadenti nel vigente P.R.G. in Zona "A" – Centro Storico e Zona "F9" – Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico- ambientale. Dovranno comunque rispettare le distanze dai confini tra le diverse proprietà previste dal Codice Civile e la distanza dal ciglio stradale prevista dalla normativa di zona del P.R.G. in cui ricade.

Sono soggetti a presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici NON rientranti nel successivo art. 5 o comunque insistenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 5 – OPERE NON SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – EDILIZIA LIBERA

Le opere NON soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) sono

tutte quelle elencate dall'art. 6 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Vengono considerati interventi di manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ADERENTI O INTEGRATI nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti NON modificano la sagoma dell'edificio.

I suddetti impianti da installare all'interno del Centro Storico – Zona "A" – dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui all'art. 30 del Norme di Attuazione del vigente Piano di Recupero del Centro Storico.

ARTICOLO 6 – OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

ARTICOLO 7 – 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 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 per materia.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18/12/1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2/8/1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/1976 n. 898 per le servitù militari.

ARTICOLO 8 – DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, bollate a termini di legge, o redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 9, e con ogni altra notizia e documentazione richiesta.

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

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

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

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 26.

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 o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati.

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Sindaco provvede sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti ⁽¹⁾ e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 50.

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

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

Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.

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

Il Sindaco provvede sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti ⁽¹⁾ e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama quanto disposto dal successivo articolo 50.

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

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

ARTICOLO 9 – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografia o simile e piegati nelle dimensioni U.N.I. datate e dovranno essere prodotti, su cd o tramite posta elettronica, in formato digitale (.pdf in scala).

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 dall'art. 4, l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

La documentazione fotografica dovrà essere prodotta anche in formato digitale (.pdf), su cd o tramite posta elettronica.

(1) Regione, (legge 1497/1939)

Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L.

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

- A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate, *con esclusione di quelle di cui all'art. 4 bis*:
- a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
 - b) planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200,00 dai limiti del lotto interessato;
 - c) 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;
 - d) 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;
 - e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
 - f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - h) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
 - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 / 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
 - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui ai commi e), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200.
- B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
- a) Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
- C) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazione di recinzioni:
- a) planimetria catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) planimetria, in scala 1/500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - c) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1/20;
 - d) sezione quotata, in scala 1/100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - e) l'indicazione dei materiali impiegati.
- D) Per le demolizioni di edifici:
- a) planimetria catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1/200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.

- E) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:
- a) relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;
 - b) estratto del Piano Regolatore Generale con evidenziata l'area da lottizzare;
 - c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato 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, e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;
 - e) progetto di lottizzazione ⁽¹⁾, quotato plani-altimetricamente, preferibilmente in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni plani-volumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognatura e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
 - f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
 - g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.
- F) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, 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⁽²⁾, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
 - b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- G) Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) planimetrica catastale, in scala 1/2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
 - b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1/100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
 - c) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1/100.
- H) Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facoltà del Dirigente Area Servizi Tecnici, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature, in corso d'opera, plani-volumetrica, 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 o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

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

Prima del rilascio del Permesso di Costruire debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- copia dell'atto notarile di proprietà o dimostrazione del possesso del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Eventuali Nulla-Osta degli Enti di cui all'undicesimo comma dell'art. 8;

(1) Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D.l. n° 1444 del 2.4.1968 e deliberazione di Consiglio Regionale n° 21 in data 29.3.1973).

(2) Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1/2000.

- Prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.

ARTICOLO 10 – CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

La Concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

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

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, di rilascio, di diniego e di cui agli artt. 8 – 9, sono notificati al richiedente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

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

La concessione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 13. 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 Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Ogni concessione va redatta in duplice originale, munita del bollo competente, va inserita nel repertorio comunale e va notificata o consegnata all'interessato da un funzionario comunale.

ARTICOLO 11 – AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

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

- a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di l. 250;
- b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere e comunque nel rispetto delle norme di cui alla legge 10.5.1976 n. 319.

ARTICOLO 12 – ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della legge statale 28.1.1977 n. 10 e della legge regionale 2.5.1980 n. 40.

ARTICOLO 13 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di quanto previsto dall'art. 12.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della legge 5.8.1978 n. 457 in merito alla loro rateizzazione.

ARTICOLO 14 – COSTO DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, all'atto del rilascio della concessione ad edificare, stabilisce, in base alle

caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta ai sensi della legge statale 28.1.1977 n. 10 e della legge regionale 2.5.1980 n. 40.

ARTICOLO 15 – ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il Concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 13, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

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

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

Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati singolarmente per opere della stessa specie.

ARTICOLO 16 – CONCESSIONE GRATUITA

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

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

ARTICOLO 17 – ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESDENZA

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

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

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

consiliare.

ARTICOLO 18 – EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui alla legge regionale 2.5.1980 n. 40.

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

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

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Concessionario. Il pubblico Ufficiale che riceve la convenzione o l'atto d'obbligo può provvedere agli adempimenti di cui sopra.

ARTICOLO 19 – AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 2.5.1980 n. 40.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione, sulla base dei disegni esecutivi delle stesse che dovranno essere presentati prima della stipula della convenzione.

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 legge 1150/1942 – art. 4 legge 847/1964 – art. 8 legge 765/1967 – art. 44 legge 865/1971)

Primaria

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

- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

Secondaria

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

B) CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 – 8/765)

Per opere primarie

Tutte le aree necessarie

Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

C) STANDARD MINIMI (art. 4/1444) per 24 mq/ab.

Primari

2.5 mq. Aree per parcheggi

3,0 mq. Aree per spazi pubblici di verde attrezzato

Secondari

4.5 mq. Aree per l'istruzione

2.0 mq. Aree per attrezzature di interesse Comune

12 mq. Aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.

ARTICOLO 20 – EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

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

ARTICOLO 21 – 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 deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 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 ai sensi della presente legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

TITOLO 3^A

COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 22 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 8 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dal precedente art. 4, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 8, 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.

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

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

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

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

ARTICOLO 23 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Comune.

Essa è formata da membri tecnici nominati dal Sindaco sulla base di curricula, durano in carica 5 (cinque) anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori, e da un unico membro di diritto.

Fanno quindi parte della Commissione Edilizia:

- Il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici del Comune o suo delegato, che ricopre la carica di Presidente della Commissione;
- N. 5 (cinque) membri tecnici esperti di urbanistica, architettura e tecnica delle costruzioni;
- N. 2 (due) esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Vengono garantiti due rappresentanti dell'opposizione tra i membri nominati.

E' data facoltà al Presidente della Commissione di invitare a partecipare "senza diritto di voto" tecnici, professionisti o esperti, qualora lo ritenga necessario per una migliore istruttoria delle pratiche.

Assiste alle sedute e ne redige i verbali, in qualità di Segretario, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, senza diritto di voto.

ARTICOLO 24 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, e necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 membri tecnici esperti di urbanistica, architettura e tecnica delle costruzioni e, per le pratiche che necessitano di parere della Commissione Comunale di Edilizia integrata ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31/10/1994, n. 63, di 1 membro esperto in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

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

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

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

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. 8 del presente REGOLAMENTO.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente, unitamente ad almeno una copia del progetto esaminato.

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.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri nominati.

Dall'osservanza di tale prescrizione deve essere preso nota nel verbale.

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

Quando il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa, alla prima seduta.

TITOLO 4^A

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 25 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione di cui ai punti a), b), d), g), h), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), dell'art. 4, o dell'autorizzazione di cui all'art. 19, 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 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

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

ARTICOLO 26 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di cui al II comma dell'art. 21 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 in cui l'edificio risulti abitabile o agibile.

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 19.

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

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla legge 5/11/1971 n. 1086, e assolto il disposto della legge 30.4.1976 n. 373.

Qualora nella domanda di cui all'art. 8 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.

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

ARTICOLO 27 – 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 la concessione.

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 nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La Tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

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

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

ARTICOLO 28 – 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, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione a edificare.

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

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

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

ARTICOLO 29 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

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

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 31.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

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

ARTICOLO 30 – RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.1910 n. 639.

ARTICOLO 31 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'

Per le opere eseguite in assenza di concessione od in parziale o totale difformità dalla concessione rilasciata e per le opere la cui concessione presenti vizi di natura amministrativa si applicano le disposizioni previste dal capo III della Legge Regionale 2.5.80 n. 40.

TITOLO 5°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ARTICOLO 32 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le opere soggette ed il procedimento per il rilascio del Certificato di Agibilità sono quelli riportati negli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, aggiornato con il DLgs 27/12/2002, n. 301.

Alla richiesta del certificato di agibilità, oltre alla documentazione prevista dalle leggi vigenti, dovrà essere prodotta, su cd o tramite posta elettronica, la seguente documentazione:

- copia file originale della DENUNCIA presentata all'Agenzia del Territorio di Verona - N.C.E.U. - (DOCFA);
- copia delle planimetrie catastali anche su supporto informatico (.pdf in scala);
- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti che hanno modificato la sagoma dell'edificio esistente copia file originale dell'inserimento in mappa (PREGEO) presentato all'Agenzia del Territorio di Verona - Catasto Terreni.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 34 – CORTILI E LASTRICI SOLARI

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

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

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle 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 e 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 ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

ARTICOLO 35 – CHIOSTRINE O CAVEDI

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

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

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

ARTICOLO 36 – COSTRUZIONI ACCESSORIE

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, con esclusione di quelle elencate all'art. 4 bis del presente REGOLAMENTO (casette in legno da giardino, pergolati in legno a cielo aperto, gazebi in legno o metallo lateralmente aperti e tende da sole poggiate a terra).

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

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto

massimo di 1/2 della superficie scoperta a condizione che tali accessori siano alla distanza dalla strade prevista dalla normativa di zona fatta eccezione per le bocche di lupo di sporgenza max di ml. 1,20.

ARTICOLO 37 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto all'ultimo comma dell'art. 70.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabina elettrica, torri piezometriche, centrali di trasformazioni e sollevamento, idrovere, serbatoi, tralicci, centrali di trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di aria propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.I. 1/4/68 n. 1404, vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti arginelle e simili, con esclusione delle piazzole di sosta.

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ARTICOLO 38 – DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

ARTICOLO 39 – DECORO DEGLI SPAZI

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

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

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

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

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

Non sono ammesse modificazioni dell'andamento del terreno, in misura tale da alterare e da non risultare compatibili con i terreni circostanti.

ARTICOLO 40 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1.10.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4.00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ARTICOLO 41 – ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

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

ARTICOLO 42 – 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.

ARTICOLO 43 – 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 con h max ml. 0.50, gigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1.70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 1.80 sul fronte strada e ml. 2.50 lungo i confini interni;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in

base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

ARTICOLO 44 – ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e 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.

ARTICOLO 45 – COPERTURE

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

ARTICOLO 46 – SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne a servizio dei piani superiori al piano rialzato per un massimo di 2 piani.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

ARTICOLO 47 – MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale 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 dall'Amministrazione comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

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

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

ARTICOLO 48 – 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 riconosciuti idoneo dal Comune.

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

Il Sindaco 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 gravata da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80.

ARTICOLO 49 – TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ARTICOLO 50 – INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza di enti Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4 – 6 – 7, ricadenti:

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

ARTICOLO 51 – BENI AMBIENTALI

Spetta alla Regione:

- a) l'individuazione delle bellezze naturali, salvo il potere del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, sentito il Consiglio Nazionale per i Beni Culturali e Ambientali, di integrare gli elenchi delle bellezze naturali approvate dalle Regioni;
- b) la concessione delle autorizzazioni o nulla-osta per le loro modificazioni;
- c) l'apertura di strade e cave;
- d) l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- e) l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative;
- f) le attribuzioni degli organi statali centrali e periferici inerenti alle commissioni provinciali previste dall'art. 2 della legge 29/6/1939 n. 1497 e dall'art. 31 del decreto del Presidente della Repubblica 3/12/1975 n. 805.

Le notifiche di notevole interesse pubblico delle bellezze naturali e panoramiche eseguite in base alla legge 29/6/1939 n. 1497, non possono essere revocate o modificate se non previo parere del Consiglio Nazionale per i Beni Culturali.

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

ARTICOLO 52 – INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

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

ARTICOLO 53 – 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.

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

ARTICOLO 54 – INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

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

ARTICOLO 55 – NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 32, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCRIZIONI IGIENICO -COSTRUTTIVE

ARTICOLO 56 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

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

ARTICOLO 57 – TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

ARTICOLO 58 – PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

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

ARTICOLO 59 – REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

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

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

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 71 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 30/4/76 n. 373 e

successivo Regolamento di esecuzione.

ARTICOLO 60 – ISOLAMENTO ACUSTICO

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

ARTICOLO 61 – 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. ⁽¹⁾

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

TITOLO 2°

FOGNATURE

ARTICOLO 62 – FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10/5/1976 n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento.

ARTICOLO 63 – CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

ARTICOLO 64 – CONDOTTI CHIUSI

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

ARTICOLO 65 – 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 dell'Autorità competente in materia di igiene.

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

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

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

⁽¹⁾ Vedasi legge 13/7/1966 n. 615 e D.P. 24/10/1967 n. 1288

l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ARTICOLO 66 – 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.

ARTICOLO 67 – FOGNATURE RESIDENZIALI

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla Legge 10/5/1976, n. 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnici-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- a) per i Piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
- b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme dell'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n. 48 del 21/2/1977 Suppl. Ord. Allegati 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.

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

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

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

ARTICOLO 68 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

ARTICOLO 69 – IMMONDIZIE

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

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ARTICOLO 70 – PARAMETRI ABITATIVI

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

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

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione di superficie inferiore a 55 mq. dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino o ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a 12 mq.

ARTICOLO 71 – LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2,40;
- c) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,30, fatte salve le preesistenze e quelle da realizzare nelle zone già edificate, per le quali è ammessa un'altezza minima di ml. 2,40.

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

ARTICOLO 72 – CUCINE

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

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

ARTICOLO 73 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio di aria pari a 15 volumi/ora.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile esclusa cucina e soggiorno, ed il locale per i servizi igienici, purché direttamente areato.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

ARTICOLO 74 – SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale, principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,00, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

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

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

ARTICOLO 75 – CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

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

ARTICOLO 76 – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza minima di ml. 2,50.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente articolo 58.

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

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio.

TITOLO IV°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ARTICOLO 77 – EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad 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'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso

assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

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

ARTICOLO 78 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 74, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Si applica in ogni caso quanto disposto dal D.P.R. 27/4/1978, n. 384.

ARTICOLO 79 – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AURORIMESSE

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.

ARTICOLO 80 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 71 e seguenti.

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

ARTICOLO 81 – IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati 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 connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto dal ghiaccio per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a m. 100 dalle singole case di abitazione esistenti ed a m. 250 dai nuclei residenziali esistenti e previsti, dai vigenti strumenti urbanistici. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere industriale, avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a m. 200 e dai nuclei residenziali non inferiore a m. 500 e devono essere muniti di particolare impianto di depurazione dei liquami.

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

I fabbricati di cui al quinto comma dovranno distare almeno m. 500 dalle aree di alimentazione

delle sorgenti.

Tutte le stalle devono distare non meno di ml. 150 dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 50,00 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml. 4,00 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 al precedente art. 67.

E' fatto in ogni caso salvo il disposto della Legge Regionale 15/9/1978, n. 58. In caso di discordanza tra le norme del presente articolo ed il disposto della legge sopracitata prevalgono comunque le norme più restrittive.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 82 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ARTICOLO 83 – 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.

ARTICOLO 84 – 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

ARTICOLO 85 – LOCALI PER 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.

ARTICOLO 86 – IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

ARTICOLO 87 – PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, depositi e magazzini;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 24,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore di ml. 24,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

ARTICOLO 88 – PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

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

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

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

ARTICOLO 89 – USO DI GAS IN CONTENITORI

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

ARTICOLO 90 – COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 87, è richiesto un collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Ove il certificato di tale collaudo non venga rilasciato entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta, può essere presentata una dichiarazione del Direttore dei Lavori di rispondenza delle opere eseguite al Nulla-Osta preventivo rilasciato dal Comando stesso.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 91 – OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 92 – SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico, devono essere condotti in modo da evitare scoscendimenti 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.

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 deve essere evitato il polverio.

ARTICOLO 93 – MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico 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.

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICHE-EDILIZIE

TITOLO 1°

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.

ARTICOLO 94 – INDICI DI FABBRICAZIONE

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 95 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

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

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 94.

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

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

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

ARTICOLO 96 – DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad $\frac{1}{4}$.
L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
- b) lastrico solare: la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

ARTICOLO 97 – CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

A) CENTRO ABITATO

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

B) NUCLEO ABITATO

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

- 1) al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitino almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- 2) all'aggregato di case (dirute o non dirute) in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
- 3) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti non sia inferiore a cinque;
- 4) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;
- 5) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ARTICOLO 98 – 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 Regolamento Edilizio, 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 costruzioni 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 articolo 26 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, fatta eccezione per le licenze edilizie a norma del 1° comma dell'art. 18 legge 10/77.

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

ARTICOLO 99 – MISURE DI SALVAGUARDIA

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

TITOLO 2°

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 100 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo al 15° dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

ARTICOLO 101 – NORME ABROGATE

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

ARTICOLO 102 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente articolo 23.

ARTICOLO 103 – POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.

ARTICOLO 104 – SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.