

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 - NATURA E SCOPO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasferimento, dell'ambiente fisico, di utilizzazione e di 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 e 4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga quando non contrasti con atti normativi primari e cioè con legge sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge .

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

Le tavole dei grafici e le norme urbanistico-edilizie del Piano Regolatore Generale, dei piani particolareggiati e dei piani urbanistici in genere, si intendono formare parte ed integrazione del presente Regolamento.

A tali norme e indicazioni è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza, nel caso di esecuzione di qualunque opera edilizia o di carattere urbanistico.

Quanto disciplinato dagli artt. n. 5 u.c., n. 9, n. 12, n. 41 commi 3° e 4° della parte prima - titolo 6° - del presente regolamento, si intende meramente ricognitivo della normativa vigente. Vanno applicate le disposizioni statali e regionali in materia di volta in volta vigenti ed efficaci.

Art. 2 - RICHIAMI A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiane e della Regione del Veneto ed in particolare:

- Legge 01.06.1939 n.1.089
- Legge 29.06.1939 n.1.497
- Legge 17.08.1942 n.1.150
- Legge 10.02.1953 n. 63
- Legge 06.08.1967 n. 765
- D.I LL.PP. 01.04.1968 n. 1.404
- D.M LL.PP. 02.04.196, n. 1.444
- Legge 22.10.1971 n. 865
- Legge 05.11.1971 n.1.086
- D.M. 07.07.1973
- Legge 18.12.1973 n. 880

- Legge Regionale 17.04.1975 n. 36
- Legge 27.05.1975 n. 166
- Legge 02.08.1975 n. 393
- D.M. 18.12.1975
- Legge 30.04.1976 n. 373
- Legge 10.05.1976 n. 319
- Legge 24.12.197 n. 898
- Legge 28.01.1977 n. 10
- Legge Regionale 27.10.1977 n. 61
- C.M. 16.11.1977 n. 1918
- Legge 833/1978
- Legge 27.07.1978
- Legge 05.08.1978 n. 457
- Legge Regionale 24.11.1978 n. 62
- Legge 24.12.1971 n. 650
- Legge Regionale 31.05.1980 n. 80
- Legge n. 1/1982
- Legge 28.02.1985 n. 47
- Legge Regionale 05.03.1985 n. 24
- Legge 04.06.1985 n. 298
- Legge Regionale 27.06.1985 n. 61
- Legge 08.08.1985 n. 431
- Legge 11.08.1986 n. 9.
- Legge 09.01.1981 n 13
- Legge 05.03.1990 n 46
- Legge 10.09.1991 n 10
- DPR 06.12.1991 n 447
- Legge Regionale 01.09.1993 n 47
- DPR 22.04.94 n° 425
- Legge Regionale 31.10.1994 n° 63
- DPR 447/1998 in materia di istituzione dello Sportello Unico
- L.R. 29 del 9.7.1993/1999 e successive circolari esplicative in materia di installazione di ripetitori per stazioni radiobase per telefonia cellulare, così come integrata dal DMA 10.9.1998 n.381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"
- L.R. 10 del 26.03.1999 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione di impatto ambientale"
- L.R. 21 del 10.05.1999 "Norme di inquinamento acustico"
- DPCM 215 del 16.04.1999 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo nei pubblici esercizi"
- D.LVO 32 dell'11.02.1998 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione carburanti"

Il presente Regolamento Edilizio recepirà automaticamente le nuove disposizioni legislative in materia, all'atto della pubblicazione sulla G.U. o sul Bollettino Regionale

Le norme del presente Regolamento in contrasto con la nuova legislatura si intendono automaticamente abrogate.

Art. 3 - RESPONSABILITÀ NELL' ESECUZIONE DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

Ai sensi e per effetti dell'art. 6 Legge 47/1985, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecunarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvoché dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15, Legge 47 del 1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco.

In caso contrario il Sindaco segnala al consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo Professionale da tre mesi a due anni.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori agronomi, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.

Per richiamare ai singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, a modificare i rapporti dell'opera progettata con vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO 2 - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

Art. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

E prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b) ristrutturazioni di edifici;
- c) costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di edicole funerarie e di tombe;
- d) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne e finestre, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 e 431/85 e comunque su edifici di valore storico-ambientale fermo restando che per gli altri edifici è prescritta la sola autorizzazione edilizia in quanto tali interventi sono da ricomprendere nei casi di cui alla lettera a) del successivo art. 5;
- e) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- f) scavi e movimenti di terra carattere a permanente, ad esclusione di quelli previsti dall'art. 76 comma 2 L.R. 61/85;
- g) sistemazione a carattere permanente di aree aperte al pubblico;
- h) costruzione di ponti ad accessi pedonali e carrabili;
- i) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- l) costruzione dei locali del sottosuolo (ad eccezione dei parcheggi per i quali è consentita la denuncia di inizio attività);
- m) costruzioni prefabbricate, qualora non abbiano carattere provvisorio e siano stabilmente infissi al suolo (locali, boxes, tettoie, etc.);
- n) apertura e ampliamento di cave;
- o) Collocamenti, e modificazioni di chioschi, edicole, distributori di carburante.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera fatta salva l'applicabilità della lettera g) del punto 7 del comma 60 dell'art. 2 della legge 23/12/96 n° 662.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Si riportano integralmente i punti da 7 a 15 del comma 60 della legge 23.12.96, n° 662 (legge finanziaria 97)

Ai sensi della L.R. n. 61 del 27.06.1985 sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

- a) le opere, costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque di 1/3 quella dell'edificio principale;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- d) messa dimora di piante ornamentali su aree limitrofe a spazi pubblici, abbattimento di alberi ad alto fusto, qualora cioè comporti una trasformazione urbanistica ed edilizia ,
- e) l'installazione di insegne sulle facciate degli edifici;

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ- PROCEDIMENTI

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24.12.1993, n° 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino le destinazioni d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate e che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove non sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati che siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.6.1939, n° 1089, 29.6.1939, n. 1497 e 6.12.1991, n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1 bis del D.L. 27.6.1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, pubblicato sulla G.U. n° 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro

caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Gli immobili rientranti in queste categorie potranno godere della procedura urbanistica semplificata di cui al comma primo, se espressamente approvati, a norma dell'art. 23 del DGLS 27/10/99 n. 490, dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

La denuncia di inizio di attività di cui al comma primo deve essere corredata dalla indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di cui al comma primo è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma primo del presente articolo è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguiti su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi in cui al comma primo, del presente articolo venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'Amministrazione non è tenuta a comunicare al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità della denuncia di cui al comma primo comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima: La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28.2.1985, n. 47. È fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per

le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Nei casi di cui al comma primo, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalla quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di cui al comma primo, il Sindaco ove entro il termine indicato al comma quinto sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

Art. 7 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette concessione né autorizzazione, ai sensi dell'art. 76 L.R. 61/1985:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 L.R. 457/1978, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni. I lavori, inoltre, devono essere di modesta entità;
- c) la costruzione di baracche da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, nonché gli interventi comportati dall'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- f) le serre volte alla protezione e forzatura delle colture ai sensi dell'art. L.R. 24 del 1985, fermo restando nelle zone vincolate, hanno l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzato di cui alla Legge 21 giugno 1939 n. 1.497.

Art. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE

Ai sensi del punto 16 del comma 60 dell'art. 2 della legge 23/12/96 n° 662 per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta.

Art. 9 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Ai sensi dell'articolo 77 L.R. 61 del 27.06.1985, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'articolo 81 del D.P.R 26.07.1977 n. 616, e spetta al Presidente della Giunta Regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma del detto articolo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato sono date altresì concessioni e autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.

Resta fermo quanto previsto dalla Legge 18.12.1973 numero 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e della Legge 02.08.1975, numero 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.

Art. 10 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI

Le istanze presentate per lo svolgimento dell'attività edilizia si intendono accolte nei limiti del combinato di cui all'art. 79 della LR 61/85 e dei punti da 1 a 6 del comma 60 dell'art. 2 della legge 23/12/96 n° 662.

Art. 11 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente articolo 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate della prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc. disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in, 4

copie compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 12, e con ogni altra documentazione richiesta

Il Sindaco puo' richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda, i questionari tecnici e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto e dal progettista.

I nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo articolo 33.

Le domande di concessione o di autorizzazione possono essere precedute, nei casi di palese ambiguita' e/o contrasto delle norme contenute nelle NTA e nel regolamento e comunque in casi eccezionali, da una richiesta di parere di massima sull'ammissibilita' degli interventi; il parere espresso non e' peraltro vincolante ai fini del successivo esame delle domande di concessione e autorizzazione.

Art. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nelle dimensioni di cm 21x30. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria delle localita', aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la localita' dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato o comunque comprendente un ambito almeno comprensivo dei fondi confinanti.

Devono contenere altresì per le opere previste all'articolo 4, l'indicazione della destinazione del Piano Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4,5 e 5 bis i progetti devono contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a) compilazione dei modelli di domanda, con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, devono essere altresì riportate le indicazioni quotate dalla planivolumetria di progetto;

- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti di luce esterni;
- d) planimetria del fabbricato, in scala 1: 200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, etc. per i quali deve essere indicata la specifica attivita';
- f) pianta in scala non inferiore 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno due sezioni verticali quotate, in scala non inferiore 1:100;
- i) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori (per le zone di interesse ambientale e di centro storico);
- m) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 111;
- o) relazione tecnica illustrativa dell'intervento con particolare riferimento ai materiali impiegati, alla tipologia del fabbricato alla morfologia del luogo;
- p) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, (per le zone di interesse ambientale e di centro storico). Nel caso si tratti di insediamenti produttivi È necessaria la presentazione delle SCHEDE INFORMATIVE REGIONALI (Circ.Reg.Veneto n. 38/87).

B - PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE MODIFICAZIONI E I RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI:

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; e' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel quale devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) per gli interventi di modesta entita';
- b) planimetrie catastali di tutta l'unita' immobiliare oggetto dell'intervento con particolare riferimento alle parti oggetto di condono edilizio come da Legge n. 47/85 e 724/94;
- c) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento (per le zone di interesse ambientale e di centro storico).

C - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:

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

D - PER LE DEMOLIZIONI DEGLI EDIFICI:

- a) piante ed almeno un sezione, quotate in scala 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E - PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento preposto;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai 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 un fascia di almeno ml 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;
- e) progetto di lottizzazione quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, etc.);
- 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, etc. (anche in tempi successivi);
- g) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- i) particolari costruttivi delle principali opere di urbanizzazione primaria in scala 1:20;
- l) Schema di convenzione come previsto dall'art. 63 L.R 61/85;
- m) per quanto riguarda il contenuto, il progetto di P. di L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale.

F - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, L'ABBATTIMENTO DI ALBERI ORNAMENTALI DI PARTICOLARE PREGIO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

- a) planimetria, in scala 1:500 o 1:200, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere dimora od abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEI SOTTOSUOLO:

- a) planimetrie, piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno un sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

H - PER COLLOCAMENTO E MODIFICAZIONE DI APPARECCHIATURE ESTERNE (torri serbatoi, silos etc.),

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

I - PER COLLOCAMENTO, MODIFICAZIONE E RIMOZIONE DI IMPIANTI TECNICI A CARATTERE PUBBLICO, QUALI LINEE ELETTRICHE, OPERE DI IRRIGAZIONE, IMPIANTI DI FOGNATURA, QUALORA SIA PRESCRITTA PER ESSI LA COMPETENZA DEL SINDACO.

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

L - PER L'APERTURA DI NUOVE CAVE E L'AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO:

- a) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
- b) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accerti la disponibilit  del materiale ed escluda la possibilit  di gravi perturbazioni idrogeologiche;
- c) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni i profili di escavo;
- d) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propri di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'escavo, il trasporto, il magazzinaggio, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di una opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di escavo;
- e) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati in scala adeguata.

M - PER LE VARIANTI DA APPORTARE AI PROGETTI APPROVATI:

a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile per le parti da costruire, e colore (giallo) indelebile per le parti da demolire qualora si presenti un unico elaborato e per varianti modeste;

b) progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), in caso di varianti più consistenti.

È facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, etc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per la esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta la domanda

I termini di cui al successivo articolo 12 restano nel frattempo sospesi.

Art. 13 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - PROCEDIMENTI

La concessione o l'autorizzazione sono rilasciate dal Sindaco o dall'Assessore Delegato, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, e nel caso dei beni tutelati dalla Legge 01.06.1939 n. 1.089, dalla Legge 29.06.1939 n. 1.497, o dalla Legge 16.04.1973 n. 171, previa altresì rispettivamente, l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della Commissione Edilizia integrata in materia di beni ambientali ai sensi della LR 31.10.1994 n. 63.

Le determinazioni del Sindaco o dell'Assessore Delegato sulle istanze di concessione o di autorizzazione, motivate in caso di diniego, devono essere notificate al richiedente -

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7.8.1990, 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7.8.1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una volta sola se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

I termini previsti al presente comma sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al quinto comma il parere della commissione edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al quinto e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Il regolamento edilizio comunale, determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al quinto comma qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Nei 15 (quindici) giorni successivi, dall'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 (quindici) giorni all'albo pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, della normativa vigente per presentare ricorso, non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di

pubblicazione, al Presidente della Provincia per i vizi di legittimità'. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impegnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, a pena di decadenza, entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica.

Art. 14 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

Per la validità della concessione o autorizzazione devono essere indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della concessione, intendendo che quale data della notifica di cui all'art. 78 della LR 61/85 va intesa la data di notifica delle comunicazioni delle determinazioni di cui all'art. 31 della L. 1150/42 e successive variazioni; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore ai tre anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine per la durata dell'interruzione, purché debitamente comunicata al Comune.

Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario consente al Sindaco l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il 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 e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono revocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. della Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. n. 61/1985.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 (tre) anni o di quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma.

Art. 15 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) il parere della Commissione Edilizia;
- b) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- c) l'esecutività della deliberazione consiliare e l'approvazione regionale di decorrenza dei termini da parte della Regione ai sensi dell'art 60, Legge Regionale n.61 del 1985;
- d) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

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

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico del lottizzatore, calcolata in base criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione consiliare; sia le opere di urbanizzazione primaria, che gli standard primari, nonché le opere di urbanizzazione secondaria, devono rispondere alla normativa vigente ed in particolare alla Legge Regionale n.61/1985.

La concessione 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 e' subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dei documenti comprovati la proprietà'.

Art. 16 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione, 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 predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere esposto, all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml 1,00 o 0,80 nel quale debbono essere indicati -

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione;

- f) il calcolatore delle opere in c.a. (qualora previsto);
 - g) L'installatore impianti L. 46/90;
 - h) Il progettista impianti L. 46/90;
 - i) coordinatore per la progettazione D. Lvo 494/96;
 - l) coordinatore per l'esecuzione dei lavori D. Lvo 494/96.
-

TITOLO 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 17 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono quelli che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni purché stabilmente infisse al suolo e non a titolo precario:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati ;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per automezzi meccanici, materie prime, semilavorati, o prodotti finiti;
- quanto previsto ai punti precedenti sostenuto da ruote;

Art. 18 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE,

Sono interventi che consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettandone le caratteristiche fondamentali e quindi anche le dimensioni (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, etc.), di quello preesistente.

Art. 19 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono gli interventi che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- a) nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione);
- b) nella creazione di nuova superficie di piano mediante modifica dell'altezza dei piani.

Art. 20 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti vincolati ai sensi delle Leggi Statali n. 1089/1939 e n. 1.497/1939 e della Legge Regionale n. 24/1985, oppure individuati e vincolati con normativa specifica dal P.R.G.

In tal caso le opere debbono tendere a conservare, valorizzarne, od restituire i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso, le opere di restauro, debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità'.

La modifica della destinazione d'uso e' consentita nei seguenti casi:

- quando lo consenta espressamente il P.R.G. vigente;
- quando non contrasti con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale e' inserito.

Art. 21 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti trasformare gli organismi edilizia mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono -

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interne dei locali;

- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o produttivi.

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo d'utenza prevalente o specificata.

Art. 22 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono gli interventi rivolti sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizia anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 23 - INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO

Sono gli interventi che concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi sbalzo, etc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Art. 24 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Concernono le opere di demolizione di volumi edilizia o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombrò ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti specifica concessione edilizia, salvo gli interventi di demolizione di un esplicita previsione del P.R.G., che sono invece soggetti semplice autorizzazione.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformita' alle Norme Tecniche d'Attuazione ed alle previsioni del P.R.G vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo quanto previsto dalla L.R. 24/1985.

Art. 25 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono gli interventi che concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti,

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinari sono tali se non mutano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinari tutte le opere di riparazione che dipendono, d vetusta', da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, etc.) e dal deterioramento prodotto dall'uso.

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla C.M. 16.11.1977 n. 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinari quelle intese ad assicurare la funzionalita' degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, senza tuttavia alterare ne' le strutture portanti, ne' l'aspetto esterno, e non comportino la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.

Art. 26 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono gli interventi che concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unita' edilizie, ne' incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio che non modifichino lo schema distributivo;

- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci interni ed esterni;
- un diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o la adozione di materiali diversi;
- la sostituzione ed installazione di materiali di isolamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scala;
- il rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unita' immobiliare;
- la realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare le quote di imposta nel caso di solai).

Art. 27 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA

Destinazione d'uso e' la principale destinazione d'uso del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia o determinatasi con l'uso per i volumi preesistenti.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

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

Vani utili abitabili sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono le dimensioni minime di mq 9.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette. La variazione di uso puo' essere consentita soltanto in conformita' alle previsioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche d'Attuazione.

Art. 28 - VARIANTE AL PROGETTO

Si ha "variante" al progetto cui la concessione edilizia si riferisce, quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che percio' permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, e non presentare variazioni essenziali dalla concessione, così come precisate all'art 92 L.R n. 61 del 1985.

Le modifiche che accedono tali precisi limiti non configurano una variante, bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di un nuova concessione edilizia.

TITOLO 4 - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 29 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'articolo 10 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte ai precedenti artt 4 e 5, compresi gli elaboratori di massima, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle

norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sulla adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

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

- sul PRG e sulla variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente Regolamento.

La Commissione Edilizia può apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono 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, specialmente per le zone di centro storico o di interesse ambientale.

Art. 30 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune.

Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.

I membri di diritto sono 2 e sono:

- il Sindaco o l'assessore delegato, che funge da presidente;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico a ciò delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale possono arrivare fino ad un massimo di 7 sono scelti tra esperti.

In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

La commissione, limitatamente ai pareri di cui al primo comma della LR 31.10.1994 n° 63 è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico monumentali o equipollenti.

Il parere della Commissione Edilizia, così come integrata ai sensi del precedente paragrafo, costituisce parere ai fini del rilascio delle concessioni od autorizzazioni.

I membri elettivi durano in carica 4 (quattro) anni, rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Assiste alle sedute, come segretario, un funzionario comunale, senza diritto di voto, che redige i verbali.

I pareri delle C.C.E., sono obbligatori, ma non sono vincolanti per il Sindaco.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti pubblici, un gettone di presenza Il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

Art. 31 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, di norma ogni mese, e comunque, ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, dandone avviso scritto ai componenti almeno 3 giorni prima della riunione.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessario la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione.

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario, provvedere alla sua destituzione e relativa surroga.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

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

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

La Commissione potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui gli artt. 4 e 5 del presente Regolamento e/o i progettisti.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente. Quando la Commissione sia chiamata trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione,

astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

TITOLO 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 32 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione di cui all'articolo 4, tranne i punti b), d), f), o della concessione lottizzare, 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 cio' delegato dal Comune effettua il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

Il committente o l'assuntore dei lavori e tenuto fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 33 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data della concessione stessa intendendo che quale data della notifica di cui all'art. 78 della LR 61/85 va intesa la data di notifica delle comunicazioni delle determinazioni di cui all'art. 31 della L. 1150/42 e successive variazioni.

Il titolare della concessione di cui all'art. 4, o dell'autorizzazione di cui alla art 5, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a cio' delegato effettua sopralluogo per i necessari accertamenti e redige apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura dall'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data della richiesta di rilascio del certificato di abitabilita' o agibilita' dell'opera.

Negli altri casi previsti dall'art 4, per l'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 4° comma del presente articolo.

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici la dichiarazione di inizio lavori puo' essere omessa.

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.

Qualora nella domanda di cui all'art. 10 non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori, essi devono risultare dalla comunicazione di inizio lavori.

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

Art. 34 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

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

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

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

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

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

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

TITOLO 6 - CONTROLLI DELLE OPERE E SANZIONI

Art. 35 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Ai sensi dell'art. 89 L.R. n. 61/1985, il Sindaco e' tenuto ad esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinche' non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformita' dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

Il Comune, nel cui territorio sono ubicate zone territoriali omogenee di tipo A e aree e beni vincolati a norma delle LL 01.06.1939 n. 1.081 e 29.06.1939 n. 1.497 e' tenuto ad eseguire programmi annuali di controllo ispettivo dell'intero territorio comunale al fine di accertare eventuali violazioni di carattere urbanistico ed edilizio.

La Giunta Regionale e' autorizzata, d'intesa con i Comuni interessati, a promuovere consorzi fra Comuni per l'esecuzione di rilevamenti e controlli anche di carattere areofotogrammetrico sul territorio regionale.

Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non si esibita la concessione ovvero non si stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorita' Giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonche' al Sindaco, il quale verifica entro 30 (trenta) giorni le regolarita' delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere e lottizzazioni realizzate abusivamente e dalla relativa ordinanza competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonche' al Ministro dei Lavori Pubblici.

Art. 36 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare puo' essere annullata per motivi di legittimita'.

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

Tutte le procedure pertinenti saranno eseguite in applicazione dell'articolo 91 L.R. n. 61/1985 e art 11 L.R. 9/86.

Art. 37 - SOSPENSIONE DI OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Qualora si constati che un intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformita' o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa si stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Sindaco, entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'accertamento, emette un'ordinanza con l'ingiunzione di sospendere provvisoriamente ogni attivita' ed eventualmente fa apporre sigilli alle opere in costruzione.

L'ordinanza e' notificata, nelle forme degli atti processuali civili o mezzo del messo comunale, al proprietario e al titolare della concessione o autorizzazione, quando si tratti di persona diversa, nonche' al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori. Le responsabilita' dei soggetti citati e' fissata norme dell'art. 6 della Legge 28.02.1985 n. 47.

L'ordinanza e' fissata all'albo pretorio del Comune e comunicata, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n. 10, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici.

L'ordinanza di sospensione decade qualora il Sindaco non adotti un provvedimento definitivo entro 60 (sessanta) giorni.

Vengono inoltre totalmente richiamate le norme precisate all'art. 91 della Legge Regionale n. 61/1985.

Art. 38 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DALLA CONCESSIONE O DALLA RELATIVA ISTANZA

Entro il termine prescritto al precedente art 36, il Sindaco dispone i provvedimenti definitivi, applicando i disposti degli articoli 92, 93, 94, 95, della L.R. n. 61/1985, che vengono integralmente richiamati.

Art. 39 - SANZIONI CONSEGUENTI ALL'ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE

In caso di annullamento di concessione o autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la

riduzione in pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata un sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e' notificata dal Sindaco nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini per l'impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.

Art. 40 - DISCIPLINA DELLE OPERE SANABILI

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unita' immobiliari, nonche' il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilita' o di agibilita'.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e di risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma di Leggi 01.06.1939 n. 1.089 e 29.06.1939 n. 1.497.

Vengono richiamate integralmente le altre norme precisate all'articolo 97 della L.R. n. 61/1985.

Art. 41 - ANNULLAMENTI DEI PROVVEDIMENTI COMUNALI

Entro 10 (dieci) anni dalla loro esecutivita' le deliberazioni e i provvedimenti comunali nonche' le concessioni e le autorizzazioni tacitamente assentite, che consentono opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente ovvero in qualsiasi modo costituiscono violazione di norme, regolamenti o prescrizioni vigenti, possono essere annullati dal Consiglio Provinciale competente, sentita la

Commissione Urbanistica Provinciale di cui all'art 114, L.R. n. 61/1985.

Il provvedimento di annullamento e' emesso entro 18, (diciotto) mesi dall'accertamento delle violazioni, previa contestazione delle stesse al destinatario della concessione o dell'autorizzazione, al proprietario, se diverso, e al progettista, nonche' al Comune interessato, affinche' entro 60 (sessanta) giorni presentino le proprie controdeduzioni.

La contestazione di cui comma precedente deve avvenire nelle forme previste per la notifica degli atti processuali civili, o a mezzo del messo comunale.

Qualora i lavori siano in corso all'atto dell'accertamento, il Presidente della Provincia puo' sospendere i lavori con ordinanza notificata dal Comune interessato e ai soggetti secondo le modalita' e per gli effetti di cui al quarto comma dell' art 91 della Legge R n. 61/1985.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia qualora, entro (sei) mesi dalla sua emanazione, non sia stato disposto l'annullamento della concessione od autorizzazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del provvedimento di annullamento il Sindaco e' tenuto procedere ai sensi dell'articolo 97 della Legge Regionale n. 61/1985.

TITOLO 7 - USI DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 42 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Le opere conseguenti agli interventi edilizia e/o urbanistici, per cui e' richiesta la concessione, non possono essere abitate usate senza rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente di abitabilita' o di agibilita'. Il certificato e' rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformita' della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza tacitamente assentita nonche' alle altre norme e regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione

Affinche' gli edifici o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, possano essere utilizzati e' necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilita' al Sindaco allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per liiscrizione in catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con liattestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilita', la conformita' rispetto al progetto approvato, liavvenuta prosciugatura dei muri e la salubrita' degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda , il Sindaco rilascia il certificato di abitabilita', entro questo termine, puo' disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi liesistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Nel caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione dalla domanda liabitabilita' si intende attestata.

In tal caso liautorita' competente nei successivi centottanta giorni puo' disporre liispezione di cui al comma 4° del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilita' nel caso in cui si verifichi liassenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di cui al comma 4° del presente articolo puo' essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano gia' nella disponibilita' dell'amministrazione, o che essa non possa acquisire autonomamente.

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

Il Sindaco può ai sensi dell'art. 222 legge sanitaria, dichiarare inabitabile un casa o parte di essa per ragioni igieniche.

Le domande dovranno essere corredate da:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un Tecnico iscritto all'Albo Professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
- b) l'eventuale nulla -osta degli Enti e degli organi competenti, interpellati in sede di rilascio della concessione;
- c) copia dell'avvenuta iscrizione in catasto redatta ai sensi dell'art 52 L 47/85;
- d) autorizzazione allo scarico delle acque reflue rilasciata dal Comune;
- e) dichiarazione di rispetto delle norme UNI in materia di impiego di materiali per lo smaltimento delle acque reflue;
- f) dichiarazione installatori degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico del rispetto delle norme L 46/90 e regolamento di attuazione;
- g) certificato di regolare esecuzione del D.L. che dichiari inoltre la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.

Il Sindaco, previa l'eventuale ispezione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a cui delegato, ed eventuale ispezione del Responsabile Del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS di zona, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite e dai regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, per cui non è prescritto da leggi, all'atto del rilascio della concessione originaria o di variante e da esibire a fine lavori.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione.

Art. 43 - AGIBILITÀ DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 83 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 85, i nulla-osta e l'iscrizione di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.

Ove un costruzione nuova o ampliata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicato dell'azione penale ai sensi dell'articolo 221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO 1 - DEFINIZIONI DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 44 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere un superficie non inferiore ad un quarto 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.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

Ove il cortile sia interessato dalla posizione di balconi e 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 d muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

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

I cortili interni devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore ml 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Art. 45 - CHIOSTRINE

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze d bagno, corridoi, dispense e simili

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq 1 e, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra un finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt 4, se la chiostrina non supera i mt 12 di altezza; di mt 5,00 se l'altezza supera i mt 12.

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

Art. 46 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale, od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.

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

Per le unitaí immobiliari esistenti nelle zone residenziali, e' ammessa la realizzazione a confine di un garage di altezza massima non superiore mt 2.50 misurata al colmo della copertura, e di superficie non superiore ai 20 mq cadauna, in eccezione all'indice di fabbricabilita', qualora venga realizzato interessando almeno due proprieta' contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione; dovrá essere rispettata un distanza minima dai fabbricati di ml 6,00, qualora non sia possibile costruire in appoggio.

La validita del presente articolo eí subordinata alla mancanza di locali destinati a garage nelle unitaí immobiliari oggetto di intervento.

Art. 47 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio all'interno dello stesso devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unita' abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilita', quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralacci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita' e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima e con le modalità dell'articolo 74 della L.R. n. 61/1985

TITOLO 2 - ASPETTI ESTERNI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 48 - 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, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire le soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, e' 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 di fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 49 - 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, etc e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o 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 facolta' di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Su tutto il territorio comunale installazione di cartelli pubblicitari stradali e' ammessa nell'ambito delle strade e nelle zone individuate con deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 50 - 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 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i ml 4,00 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 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 prive di marciapiede, e' 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 arretrare a almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la viabilita'
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici, devono essere rispettati i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo deve essere curata l'omogeneita' delle tende esterne.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml 4,00, devono potersi aprire e sporgere non piu' di 20 cm.

Art. 51 - 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, oppure del tipo bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese

Art. 52 - COMIGNOLI, ANTENNE, PANNELLI SOLARI, ETC.

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

Art. 53 - RECINZIONI DI AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc e non superare l'altezza di ml 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale, per i lati prospettanti su aree pubbliche e ml 1,80 per gli altri confini interni misurati dal piano di campagna; il muro di recinzione pieno avrà un'altezza massima di 0,75 ml nei casi in cui una maggiore altezza sia di ostacolo alla visuale dalla/sulla strada.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, a seconda dei casi può, vietare l'uso delle recinzioni, imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, o richiedere l'allineamento planimetrico in arretramento con le recinzioni esistenti; è ammessa deroga alle altezze nel caso di recinzioni di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiori alle 5 (cinque) unità;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml 3,00, con muro pieno in caso di arretramento di ml 5,00 dalla strada; e di ml 1,50 negli altri casi;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con particolare riferimento alle norme di cui al comma a).

Art. 54 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, devono 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

Gli alberi di alto fusto ed in particolare i pioppi che verranno messi dimora con finalità produttive, in aree destinate ad uso agricolo, dovranno avere una distanza minima dai confini di proprietà di ml 10,00.

Si richiama l'art 5 in ordine all'abbattimento e posa dimora di alberi di alto fusto.

Art. 55 - COPERTURE

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

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o padiglione. Nelle nuove costruzioni sono anche consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali la C.E ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda, come già detto al precedente art 51.

Art. 56 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, al servizio del piano primo. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

Art. 57 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml 2,00

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

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzante. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esecuzione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Art. 58 - PORTICI

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

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

Si distinguono due tipi fondamentali di portico quello corrispondente al marciapiede, e laterale a strada di traffico veicolare o pedonale e separato da essa (tipo A); e quello generalmente pilastrato ubicato al pianoterra degli edifici e di uso meno pubblico, in quanto di uso primario dei condomini (tipoB).

Le opere di manutenzione dei portici sono carico del proprietario per entrambi i tipi di portico; per il tipo A sono carico del Comune le opere di manutenzione relativo al piano di calpestio.

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 modalita' e tipi stabiliti dal comune, per il tipo A.

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivati dalla fornitura di energia elettrica, per il tipo A.

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

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore ml 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore ml 2,70 per il tipo A, e ml 2,40 per il tipo B.

TITOLO 3 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 59 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Nelle zone ancorché non vincolate, contigue o in diretto rapporto visuale con connotati naturali del territorio, ovvero preesistenze storico artistiche od archeologiche, le insegne pubblicitarie devono essere solo appoggiate alle murature, con dimensioni massime di ml 0,60x3,00 sono pertanto vietate insegne bandiera di nuova collocazione.

Art. 60 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 41, il Comune assegna all'immobile il numero civico e procede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente e' carico del privato interessato. E' riservata al Comune la facolta' di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO 1 - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 61 - 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 ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

È vietato inoltre impostare la fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, e o aree cimiteriali se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal U.L.S.S. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico cioè a delegato dal Comune.

Art. 62 - TIPI, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

Art. 63 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

Le relative strutture e sovrastrutture devono pertanto essere isolate mediante la posa in di opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle strutture sia dall'umidità per condensazione che per capillarità.

I locali di piano terra abitabili, qualora non esista il sottostante cantinato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con un opportuno nastro bituminoso o equivalente, posto al di sotto dello strato di materiale coibente, su tutta la sua superficie, con intercettazione anche delle murature perimetrali.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le norme di buona tecnica.

Art. 64 - ISOLAMENTO TERMICO

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

Si richiamano in particolare i disposti della legge 9.01.1991 n 10 - Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Art. 65 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali fonoisolanti e fonoassorbenti devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

Gli insediamenti commerciali o artigianali tipo gelaterie, panifici, pasticcerie, lavanderie a secco che hanno sorgenti di rumore che possono molestare il vicinato, inseriti in caseggiati destinati anche a civile abitazione, uffici o attività commerciali non rumorose, devono possedere caratteristiche costruttive tali da evitare la trasmissione del rumore alle abitazioni o attività vicine.

I fabbricati da adibire ad attività rumorose devono essere costruiti in modo tale da garantire al perimetro dello stabilimento il rispetto della rumorosità di zona prevista dal D.P.C.M. 1.3.1991. Una relazione di impatto acustico deve essere presentata all'atto della C.E.

I motori delle attrezzature tipo frigoriferi, condizionatori, etc., qualora posti in esterno ed in vicinanza di altre abitazioni, dovranno essere dotati di opportune insonorizzazioni onde evitare disturbo al vicinato.

Per le attività temporanee quali cantieri edili (oltreché per manifestazioni in luogo pubblico o aperte al pubblico) qualora ci sia l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del D.P.C.M. 1.3.91, che prevede il rilascio da parte del Sindaco di un'autorizzazione, con eventuali prescrizioni, anche in deroga ai limiti stabiliti dallo stesso D.P.C.M., sentiti i Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS competente.

Art. 66 - 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, a norma delle vigenti leggi. In particolare gli sfiati di locali adibiti bagni, cucine, preparazione di alimenti, etc. che possono provocare la fuoriuscita di cattivi odori devono essere prolungati fino al

colmo del tetto e comunque distanza opportuna dalle finestre delle abitazioni vicine.

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

TITOLO 2 - FOGNATURE

Art. 67 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, eccetera) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, eccetera), è possibile immettere acque usate per scopi domestici, industriali, etc., diverse da quelle meteoriche a condizione che vengano rispettati il P.R.R.A del 1989, il D.LVO n.152 dell'11/5/1999, la legge 24.12.1971 n 650, e vengano acquisite le autorizzazioni delle Autorità competenti per il controllo dei corpi idrici.

Art. 68 - 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, in conformità al P.R.R.A del 1989, il D.LVO n.152 dell'11/5/1999.

Art. 69 - 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'U.L.S.S.

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 decoro 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 di inizio di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Tutti gli scarichi devono rispettare quanto previsto dal D.LVO n.152 dell'11/5/1999, dal P.R.R.A del 1989, dalla Legge n 833 del 1978, dalla Legge n 650 del 1971 e dal Regolamento Comunale di Fognatura.

Art. 70 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura, sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Vengono richiamate eventuali norme piú restrittive contenute nel D.LVO n.152 dell'11/5/1999.

Art. 71 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

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

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzante deve procedere, in sede di progetto e quindi realizzare, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L., oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, in conformità al P.R.R.A del 1989, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento alla rete pubblica entro i termini di validità del P.L., o meglio entro i termini di probabile rilascio di certificato di abitabilità o di agibilità di edifici ricadenti nel P.L

L'attivazione delle reti e' subordinata al nulla-osta dell'Autorità Sanitaria competente e al rispetto del D.LVO n.152 dell'11/5/1999.

Art. 72 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale idonea, non e' ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale

Gli scarichi devono attenersi a quanto stabilito dall'art. 17 all.B, titolo III, del P.R.R.A del 1989.

Qualora non sia possibile realizzare quanto previsto dalle leggi vigenti in materia di scarichi, il Sindaco può autorizzare in deroga l'utilizzo di vasche tenuta, le cui dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite di volta in volta dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano, su conforme parere dell'Autorità Sanitari competente.

Sono in ogni caso richiamate le norme previste dal D.LVO n.152 dell'11/5/1999 e dalla Legge nn 833/78, e dal Regolamento Comunale di Fognatura.

Art. 73 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati oltre la copertura del fabbricato, nel rispetto delle norme di buon tecnica. 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 esterne e fronteggiati spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

TITOLO 3 - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 74 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone abbia carattere continuo quali abitazioni, uffici, convivenze, studi medici, etc.

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 (si suggerisce con larghezza minima di mt 2,00)
- b) cubatura minima di mc 24,30;
- c) l'altezza media deve essere di m. 2,70, con minimo di n. 2,00; per i locali accessori l'altezza minima dovrà essere di m. 2,40 in conformità al D.M. 5/7/1975.
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Sono consentiti rapporti inferiori, purché preesistenti,

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq 14. Ogni alloggio deve essere inoltre dotato di almeno una stanza da letto di mq. 14 (per due persone) o di mq.9 (per una persona).

Nel caso di monolocali la superficie minima comprensiva della superficie destinata a wc e antiwc dovrà essere di almeno 5, mq. per locali abitati da una sola persona

e 5, mq per quelli abitati da due persone. Comunque la superficie minima per il servizio igienico deve essere almeno di mq.4.

L'altezza media interna dei locali accessori e' riducibile ml 2,40 con un minimo all'imposta del soffitto di ml 2,40, in conformit  al D.M. 5/7/1975, per corridoi, disimpegno in genere, bagni gabinetti ripostigli e altri locali non abitabili destinati a una presenza solo saltuaria.

Ogni attivit  che comporti somministrazione di alimenti (bar, ristoranti, birrerie, etc.) deve essere in possesso di almeno un w.c. esclusivo per il personale addetto, oltre a quelli richiesti dalla normativa vigente per il pubblico.

Art. 75 - NEGOZI

I locali destinati negozio devono soddisfare le seguenti caratteristiche:

- a) superficie minima di pavimento di almeno 9,00 mq.;
- b) altezza minima di ml. 3,00 salvo i casi di ampliamento e/o ristrutturazione di un locale gi  destinato a negozio con altezza inferiore, comunque l'altezza non deve essere inferiore mt 2,40; anche per i piani successivi al piano terra l'altezza minima dovr  essere di m. 3,00. Inoltre occorre sostituire l'altezza minima di m. 2,40 per le preesistenze con l'altezza di m. 2,70.
- c) la superficie di aerazione e di illuminazione deve essere direttamente comunicante con l'esterno e rispettare il rapporto di almeno 1/8 della superficie pavimentata.

I locali negozio devono essere dotati di almeno un servizio igienico di mq. 2,00, oltre all'antiwc.

Per tutte le attivit  in presenza di dipendenti devono comunque essere rispettati i dettami del D.P.R. 303/56, D. Lvo 626/94, D. Lvo 242/96 e successive modifiche ed integrazioni e Circ. Regione Veneto n. 38/87 cos  come modificata con D.G.R. n. 1887 del 27.5.97 (B.U.R. n. 49 del 17.6.97).

Si ricorda inoltre che nel caso in cui siano addetti pi  di 5 dipendenti devono comunque essere rispettati i dettami dell'art. del D.P.R. 303/56:

- 1) altezza netta non inferiore mt 3;
- 2) cubatura non inferiore 10 mc per lavoratore;
- 3) superficie di almeno 2 mq per lavoratore.

Deroghe alle altezze di cui al punto 1 possono essere richieste all'U.L.S.S quando necessita tecniche aziendali lo richiedano. Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purch  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 2,40 fatte salve le caratteristiche di illuminazione naturale.

Art. 76 - SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, se ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 74 ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m 2,70 con minimo di m 2,00, per potere costituire unita' immobiliare indipendente. Per i locali a soffitto inclinato l'altezza media dei locali accessori può essere di m.2,40 con un minimo di m. 2,00.

In caso non raggiungano tali entita', dovranno essere aggregati ai piani sottostanti, come locali accessori anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Al fine del computo dei parametri stereometrici, si precisa che si ritiene potenzialmente abitabile quella porzione di sottotetto avente un superficie minima di mq 28, ed un'altezza media di ml 2,70, a partire da un'altezza minima di ml 2,00.

E' consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998. Gli interventi di recupero dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonchè delle linee di pendenza delle falde alle seguenti condizioni:

- a) che l'altezza utile media non sia inferiore a m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80, per la superficie utile;
- b) che il rapporto illuminante, se in falda, debba essere pari o superiore ad 1/16;
- c) che sia reperito uno spazio per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione.

Art. 77 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dall'art. 74, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di copertura del fabbricato, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione

Qualora la cucina sia riduca a "posto di cottura" annessa al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione pari ad almeno 2/3 della parete di separazione ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 78 - LOCALI PER 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 mq 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra o lucernaio apribile di superficie non inferiore a mq 0,80.

Se un alloggio è dotato di un servizio secondario, oltre a quello principale, la dimensione di questo servizio secondario può essere inferiore ai 4 mq. e dotato di aerazione artificiale.

I locali igienici non devono comunicare direttamente con ambienti abitabili, fatta eccezione per il secondo sussidiario comunicante esclusivamente con stanze di letto. È consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico areato direttamente;

In conformità all'art. 1, della Legge 27.05.1975 n. 166 i requisiti di tali ambienti devono essere:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi fiamma libera

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2,00, in entrambi i casi.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, etc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione, di superficie minima di mq 2,00, più relativo antibagno che deve avere dimensioni non inferiori 1 mq o 1 mt Il numero dei servizi igienici dovrà essere rapportato al numero dei dipendenti (1:10)

Art. 79 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Le scale principali servizio di più alloggi debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore al ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate, e illuminate attraverso fori ricavati su superfici comunicanti con l'esterno, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

È ammessa deroga per le scale dei fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione.

Per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari la larghezza minima deve essere di ml 1,00. Per le ristrutturazioni la larghezza minima delle scale può essere di 0,90 m.

Le scale a chiocciola dovranno avere un larghezza minima di passaggio di ml 0,80. Qualora la scala a chiocciola assuma la connotazione di scala principale dell'alloggio e' prescritta la larghezza minima di passaggio di 1,20 ml.

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

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

L'ascensore va installato in tutti i fabbricati in cui l'accesso alla piú alta unita immobiliare e' posto oltre il III livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati (D.P.R. 236/89).

In tutti gli edifici pubblici con piu' di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore (D.P.R. 503/1996).

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 66.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. Tutti gli ascensori devono essere soggetti a collaudo da parte degli enti competenti.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore ml 1,00 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 un sfera di cm 10 di diametro.

Art. 80 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

La larghezza minima e' fissata in ml 1,00 per corridoi interni alle abitazioni, e ml 1,20 per corridoi a servizio di due o piu' unita immobiliari.

Art. 81 - SEMINTERRATI E SCANTINATI

I seminterrati e gli scantinati adibiti a garage possono avere un'altezza minima di ml 2,40, in conformita al D.M. 5/7/1975.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e secondo comma del precedente articolo 63.

Debbono altresí avere soglie sopraelevate rispetto al punto piú alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali seminterrati/interrati non possono essere utilizzati a fini lavorativi (art. 8 DPR 303/56). Possono essere concesse deroghe, da parte dello SPISAL-Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS 18, per particolari esigenze tecniche documentate o quando sussistono le condizioni (ognuna di per sé vincolante) riportate dalla Circ.Regione Veneto 38/87 così come modificata con D.G.R. n. 1887 del 27.5.97 (B.U.R. n. 49 del 17.6.97).

I locali garage possono avere un'altezza minima di m. 2,00 in conformità al D.M. 1/2/1986.

TITOLO 4 - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 82 - 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, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni

a) l'aerazione naturale può essere integrata con aerazione artificiale quando non sia possibile ottenere un'aerazione naturale sufficiente; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale ed in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/orari. Resta fermo quanto disposto dalla Circ.Regione Veneto n. 38/87 così come modificata con D.G.R. n. 1887 del 27.5.97 (B.U.R. n. 49 del 17.6.97).

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, etc., valgono le norme di cui all'art. 75 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere pavimenti e pareti lavabili fino ad altezza di m. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a m. 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere un cubatura minima non inferiore a 1, ma per letto.

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

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi, l'altezza deve essere di m. 3,00 anche per i piani successivi al piano terra.

Art. 83 - PALESTRE

I locali da destinare ad uso palestra privata ed aperta al pubblico, dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima mt. 3.00
- superficie finestrata aerante e illuminante pari ad 1/8 della superficie pavimentata
- volume minimo del locale palestra stimato in 30 mc per persona presente
- spogliatoi separati per sesso di almeno mq. 1,50 per utente sino ai primi 10, di mq. 1,20 per il numero eccedente i primi 10
- un servizio igienico diviso per sesso ogni 10 utenti, incrementato di una unità per ogni ulteriori 30 utenti.

Viene sconsigliata l'apertura di palestre in condomini per problemi di vibrazioni e rumore.

Art. 84 - STUDI MEDICI E AMBULATORI

I requisiti igienico-sanitari per gli studi medici e ambulatori sono i seguenti:

SALA D'ATTESA (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale = 9,00 mq;
- altezza minima del locale = 2,70 m;
- in tale locale deve essere garantito il rapporto Superficie finestrata apribile pari a 1/8 della Superficie del pavimento;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

SERVIZIO IGIENICO:

- tale locale deve essere preceduto da anti-wc e deve essere accessibile da parte dei pazienti direttamente dalla sala d'attesa;
- altezza minima consentita pari a 2,40 m;
- il locale wc, preceduto dall'anti-wc, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda e rubinetto a gomito, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza wc;
- il pavimento deve risultare facilmente lavabile e disinfettabile;
- le pareti devono essere piastrellate e/o rivestite di materiale lavabile fino a 2,00 m minimo dal pavimento;
- se il locale wc è unico e ad esso non è possibile accedere direttamente dallo studio, quest'ultimo deve essere fornito di lavandino ad uso esclusivamente sanitario.

STUDIO MEDICO:

- superficie minima del locale = 9 mq;
- altezza minima del locale = 2,70 m;
- superficie finestrata apribile all'esterno pari a 1/8 della superficie pavimentata;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a 2,00 m. minimo dal pavimento;

- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D. Lvo 503/96)

Art. 85 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impiego di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, in conformità alla normativa vigente " D.P.R 384/78; L. 13/89; D.P.R. 236/81 e L. 104/92).

Oltre alle provvidenze, cui al precedente articolo 79, 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 in genere.

Art. 86 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse, ed i laboratori in genere, devono sottostare a 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, ed ai disposti in materia di igiene e sicurezza nell'ambiente di lavoro.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia di igiene del lavoro (D.P.R. 303/56, D. Lvo 626/94, D. Lvo 242/96 e successive modifiche ed integrazioni e Circ.Regione Veneto n. 38/87 così come modificata con D.G.R. n. 1887 del 27.5.97 (B.U.R. n. 49 del 17.6.97).

Art. 87 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 74 e seguenti .

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato, locali ad uso stalla e ricovero animali, fienili, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione, se non preesistenti, previo parere della U.L.S.S.

Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo superficie lisci impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate e/o in c.a, impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

In applicazione della L.R n. 24/1985, i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare a almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono rispettare le distanze dettate dalla dgr n 7941 del 22.12.89.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 m dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

E fatta eccezione per casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiori quelle indicate.

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 72.

Gli allevamenti industriali devono essere provvisti di stalla contumaciale per ricovero di animali infetti o comunque ammalati.

Per tutti i casi si rimanda alla legislazione vigente nazionale, regionale e comunitaria, previo parere dell'U.L.S.S.

Gli impianti per gli allevamenti zootecnici industriali dovranno essere dotati di smaltimento o depurazione approvati del Responsabile Del Servizio Igiene e Sanità Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS.

Nella realizzazione di nuovi impianti di acquacoltura non è consentita, ai sensi della L.R. 19/98, l'esportazione di materiali di risulta provenienti dalle relative escavazioni.

PARTE QUARTA - STABILITAÍ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 89 - STABILITAÍ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 90 - 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 incolumita'.

Art. 91 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumita', il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di fare immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, 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 DI INCENDIO

Art. 92 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITI DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI

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

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco e' delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 93 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi di particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali e qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, relativi a nuove costruzioni e/o recupero dell'esistente l'impiego di essi e' condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 94 - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Per le attività rientranti nel DMI 18/02/1982 deve essere acquisito parere preventivo su progetto, dal Comando Provinciale dei VV.FF., secondo le modalità previste dal DPR n.37 del 12/1/1998 (G.U. n.57 del 10/3/98) e dal DMI 4/5/98 (G.U. n.104 del 7/5/98) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 95 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore mm 200 di colonna d'acqua; non e' ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali interrati, che non abbiano almeno una parete completamente libera ed il contatto con l'esterno

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

In particolare le canne fumarie per dimensione, tipo, materiali, devono rispondere a quanto precisato nel D.M 7 giugno 1973 e relativi allegati, pubblicati sulla G.U numero 203 del 07.08.1973 e successive integrazioni o modifiche.

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. I condotti da fumo comunque devono rispettare le norme UNI - CIG.

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

Art. 96 - USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavate 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.

Si richiama, infine, il rispetto delle direttive contenute nel D.M 16.02.1982 " G.U n 9, del 09.04.1982 ì e successive disposizioni.

Art. 97 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEI FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di agibilità o abitabilità concernente le attività di cui al DMI 18/2/1982, già sottoposte al parere preventivo su progetto, richiamato nell'art. 94, deve essere acquisito certificato di prevenzione incendi o documento sostitutivo, rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., secondo le modalità previste dal DPR n.37 del 12/1/1998 (G.U. n.57 del 10/3/98) e dal DMI 4/5/1998 (G.U. n.104 del 7/5/98) e successive circolari esplicative.

TITOLO 3 - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 98 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esterni, etc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno persone, cose, ed attenuare per quanto possibile, le molestie che i terzi possono 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 di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua

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

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli sui 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 leggi per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso del 1° impalcato 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 di riparare con sicurezza lo spazio sottostante

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

Art. 99 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere un pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o 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 persone e 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.

Art. 100 - MOVIMENTI ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

Solo nel caso di assoluta necessita', il Sindaco, a richiesta dell'interessato puó autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo o 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 URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 101 - COSTRUZIONI IN ADERENZA - DISTANZE DAI CONFINI

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza ad edifici preesistenti, ossia per le zone B, fatto salvo il rispetto di normativa di zona piú restrittiva, é consentito quando segue:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino ad un limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G., per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente quello che si intende edificare o ristrutturare, disti dal confine di proprietà meno di ml 1,50, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art 875 del Codice Civile, onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo

Nei casi in cui sia prescritta dalle singole norme di zona una distanza dei confini, é ammesso quanto segue per le zone B, é ammessa la possibilità di rilasciare concessione edilizia, per edificare a distanze dai confini inferiori ml 5,00, mantenendo invariata la distanza di ml 10,00 prevista tra fabbricati.

Si precisa che tale deroga dai confini, può essere richiesta solo se in possesso di consenso scritto dal confinante proprietario, espresso in forma di atto notarile regolarmente registrato e trascritto.

Art. 102 - ATTUAZIONE DEL P.R.G - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali indicati nelle tavole grafiche del P.R.G possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali e di eliminare strozzature o particolari situazioni igieniche, e' data facolta' al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, d'imporre rettifiche sino alla profondita' di ml 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto cio' senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio; tali allargamenti o rettifiche sono consentiti per profondita' fino 5,00 ml., anche se non espressamente indicati nelle tavole di P.R.G.

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1 - NATURA E SCOPO DEL REGOLAMENTO

	pag.
Art. 01 Contenuti, limiti e validita' del regolamento Edilizio	1
" 02 Richiami a disposizioni di legge e di regolamento.	1
" 03 Responsabilita' nell'esecuzione dei lavori - requisiti dei progettisti e dei Direttori dei lavori.	3

TITOLO 2 - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

" 04 Opere soggette a concessione	4
" 05 Opere soggette ad autorizzazione	4
" 06 Opere soggette a denuncia di inizio di attivita' - Procedimenti	5
" 07 Opere non soggette a concessione od autorizzazione	7
" 08 Opere da eseguire dal Comune e dalla Regione	7
" 09 Opere da eseguire dallo Stato	8
" 10 Rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni	8
" 11 Domande di autorizzazione, di concessione di giudizio preliminare	8
" 12 Norme per la presentazione dei progetti	9
" 13 Concessione ed autorizzazione a costruire - Procedimenti	12
" 14 Validita' della concessione	14
" 15 Concessione a lottizzare	15
" 16 Evidenza della concessione e del progetto	16

TITOLO 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

" 17 Interventi di nuova costruzione	17
" 18 Interventi di ricostruzione	17
" 19 Interventi di ampliamento	17
" 20 Interventi di restauro e di risanamento conservativo	17
" 21 Interventi di ristrutturazione edilizia	18
" 22 Interventi di ristrutturazione urbanistica	18
" 23 Interventi di consolidamento	19
" 24 Interventi di demolizione	19
" 25 Interventi di manutenzione ordinaria	19
" 26 Interventi di manutenzione straordinaria	19
" 27 Interventi di variazione della destinazione d'uso e di trasformazione tipologica	20
" 28 Variante al progetto	21

TITOLO 4 - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 29 Attribuzioni della Commissione Edilizia.	22
" 30 Composizione della Commissione Edilizia	22

" 31	Funzionamento della Commissione Edilizia	23
TITOLO 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE		
Art. 32	Punti di linea e di livello	25
" 33	Inizio e termine dei lavori	25
" 34	Occupazione e manomissione del suolo e sottosuolo pubblico	26
TITOLO 6 - CONTROLLI DELLE OPERE E SANZIONI		
Art. 35	Vigilanza sulle costruzioni	27
" 36	Annullamento della concessione	27
" 37	Sospensione di opere non autorizzate o eseguite in difformità	28
ì 38	Sanzioni amministrative per interventi in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o dalla relativa istanza	28
" 39	Sanzioni conseguenti all'annullamento della concessione o dell'autorizzazione	28
" 40	Disciplina delle opere sanabili	29
" 41	Annullamenti dei provvedimenti comunali	29
TITOLO 7 - USI DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI		
Art. 42	Certificato di abitabilità e di agibilità	31
" 43	Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	32
PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE		
TITOLO 1 - DEFINIZIONI DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI		
Art. 44	Cortili e lastrici solari	33
" 45	Chiostrine	33
" 46	Costruzioni accessorie	34
" 47	Prescrizioni edilizie particolari	34
TITOLO 2 - ASPETTI ESTERNI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI		
Art. 48	Decoro degli edifici	35
" 49	Decoro degli spazi	35
" 50	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	36
" 51	Illuminazione sotterranei	36
" 52	Comignoli, antenne, pannelli solari, etc.	36
" 53	Recinzioni di aree private	37
" 54	Alberature	37
" 55	Coperture	37
" 56	Scale esterne	38
" 57	Marciapiedi	38
" 58	Portici	38
TITOLO 3 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE		
Art. 59	Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	40
" 60	Numeri civici	40
PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE		
TITOLO 1 - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE		
Art. 61	Igiene del suolo e del sottosuolo	41
" 62	Tipi, materiali e dimensioni delle fondazioni	41

“ 63	Protezione dall'umidità	41
“ 64	Isolamento termico	42
“ 65	Isolamento acustico	42
“ 66	Fumi, polveri ed esalazioni	42

TITOLO 2 - FOGNATURE

Art. 67	Condotti e bacini a cielo aperto	44
“ 68	Condotti chiusi	44
“ 69	Depurazione degli scarichi	44
“ 70	Allacciamenti	44
“ 71	Fognature delle lottizzazioni	45
“ 72	Fognature singole	45
“ 73	Prescrizioni particolari	45

TITOLO 3 - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 74	Locali abitabili	47
“ 75	Negozi	48
“ 76	Sottotetti e mansarde	48
“ 77	Cucine	49
“ 78	Locali per servizi igienici	49
“ 79	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	50
“ 80	Corridoi e disimpegni	51
“ 81	Seminterrati e scantinati	51

TITOLO 4 - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 82	Edifici e locali di uso collettivo	52
“ 83	Palestre	52
“ 84	Studi medici e ambulatori	53
“ 85	Barriere architettoniche	53
“ 86	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	54
“ 87	Edifici residenziali nelle zone destinate ad uso agricolo	54
“ 88	Impianti a servizio dell'agricoltura	54

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 89	Stabilità delle costruzioni	56
“ 90	Manutenzione e restauri	56
“ 91	Provvedimenti per costruzioni pericolanti	56

TITOLO 2 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DA INCENDIO

Art. 92	Locali per lavorazione e depositi di materiali combustibili e infiammabili	57
“ 93	Impiego di strutture lignee	57
“ 94	Preventivo nulla-osta dei vigile del fuoco	57
“ 95	Particolari prevenzioni cautelative	57
“ 96	Uso di gas in contenitori	58
“ 97	Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	58

TITOLO 3 - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 98	Opere provvisoriale	59
“ 99	Scavi e demolizioni	59
“ 100	Movimenti ed accumulo di materiali	60

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 101	Costruzioni in aderenza - Distanze dai confini	61
“ 102	Attuazione del PRG - Rettifiche ed allineamenti stradali	61