



COMUNE DI ROVIGO

REGOLAMENTO EDILIZIO

**APPROVATO CON DGRV N. 3233 DEL 12/07/1994 – VARIANTE GENERALE
APPROVATA CON DGRV N. 523 DEL 22/02/2000 -**



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL P.R.G.

Con D.G.R.V n°523 /2000, è stata approvata la Variante al Regolamento Edilizio di cui al P.R.G. approvato con D.G.R.V. 3233/94.

Le ulteriori modifiche alle N.T.A., sono state in sintesi le seguenti:

- Con del. di C.C. n.51 del 19/09/2003 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art.50 c.4 lett. L) L.R.61/85. Modifica all'art.71 del R.E. per adeguamento alla L.R. n.12/99 relativa al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi;
- Con del. di C.C. n.75 del 28/11/2003 è stata approvata la Variante al regolamento edilizio art.22 -"Attribuzioni della C.E. (art.50, comma 4 lett. L). L.R.61/85;
- Con del. di C.C. n.48 del 24/05/2005 è stata approvata la Variante al regolamento edilizio art.22 -"Attribuzioni della C.E. (art.50, comma 4 lett. L). L.R.61/85;
- Con del. di C.C. n.89 del 29/09/2005 è stata approvata la Variante Modifica art.23 regolamento edilizio. Composizione commissione edilizia;
- Con del. di C.C. n.37 del 09/05/2008 è stata approvata la Variante ai sensi dell'art.50, c.4 lett. L) della L.R.61/1985. Art.45 del Regolamento Edilizio e art.10 delle N.T.A. di P.R.G. Controdeduzione ed approvazione;
- Con del. di C.C. n.36 del 28/06/2010 è stata approvata la Variante Eliminazione commissione edilizia ordinaria in recepimento del D.Lgs. 267/2000 art.96;
- Con Decisione G.M. del 24/11/2010 è stata approvata la Variante Eliminazione commissione edilizia integrata in recepimento D.G.R.V. 2945 del 14/12/2010;
- Con del. di C.C. n.50 del 18/10/2011 è stata approvata la Variante parziale al P.R.G. ex art.50 c.4 lett. L) della L.R. 61/85 modifica degli art. 25-26-35 del Regolamento Edilizio Comunale.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione, dell'ambiente fisico, di utilizzazione e 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 quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.-

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

Le tavole e i grafici e le norme urbanistico-edilizie del Piano Regolatore Generale, dei piani particolareggiati e dei piani urbanistici in genere, s'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.-

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

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

- Legge 01.06.1939 n° 1089
- Legge 29.06.1939 n° 1497
- Legge 17.08.1942 n° 1150
- Legge 10.02.1953 n° 63
- Legge 06.08.1967 n° 765
- D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404
- D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444
- Legge 22.10.1971 n° 865
- Legge 05.11.1971 n° 1086
- D.M. 07.07.1973
- Legge 18.12.1973 n° 880
- Legge 64/74
- 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 24.12.1976 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 n° 392
- Legge 05.08.1978 n° 457
- Legge Regionale 24.11.1978 n° 62
- Legge 1086/78
- Legge 24.12.1979 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
- D.M. 11.03.1988 n° 67
- Legge 09.01.1989 n° 13
- Legge 05.03.1990 n° 46
- D.P.R. 06.12.1991 n° 447
- Legge 09.01.1991 n° 10
- L.R. 30.07.1996 n° 21
- Legge 13/89
- Legge 23.12.1996 n° 662/96 D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)
- D.L. 67 del 25.03.1977 convertito in Legge n° 135/97 art.11 e 12

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 legislazione si intendono automaticamente abrogate.-

ART. 3 - RESPONSABILITA' NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Ai sensi e per gli 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 - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.-

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che 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'art.97, L.R. n° 61 del 1985, fornendo al Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio 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 Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio.-

In caso contrario il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio 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, iscritti ai rispettivi ordini, collegi ed albi professionali.-

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio 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 per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o di progetto approvato.-

TITOLO II° AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio 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 tombe;
- d) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente ad esclusione di quelli previsti dall'art.76, comma 2, L.R. 61/85;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico qualora avvenga con opere per le quali è richiesta concessione edilizia;
- g) costruzione di ponti;
- h) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- i) costruzione di locali nel sottosuolo;
- l) collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, etc.);
- m) costruzione prefabbricate, qualora non abbiano carattere provvisorio e siano stabilmente infisse al suolo (locali, boxes, tettoie, etc.);
- n) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, opere di irrigazione, impianti di fognatura, qualora sia prevista per essi la competenza del Dirigente del settore Urbanistica e Territorio;
- o) collocamento e modifiche di fontane, monumenti, 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.

ART. 5 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' E AD AUTORIZZAZIONE

1. L'esecuzione delle opere edilizie relative ai sottoindicati interventi che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti vanno comunicati al Comune con le modalità indicate all'art. 60 della L. 662/1996:

- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterano la sagoma dell'edificio;
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non altera la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- le 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 "A", non modificano la destinazione d'uso.

- la costruzione dei manufatti di seguito descritti:

Pergolati: strutture ombreggianti isolate e non, con eventuale copertura mobile (tende retrattili) aperte su almeno tre lati o tamponate con arredi mobili;

Gazebo: strutture ombreggianti isolate con le stesse caratteristiche di cui sopra;

Ricoveri per attrezzi da giardino esclusivamente in legno, delle dimensioni max di mq.4, per un'altezza max di mt. 2,10;

Camini all'aperto: manufatti isolati di modeste dimensioni destinati alla cottura all'aperto.

Tali manufatti dovranno essere realizzati con caratteristiche provvisorie e non dovranno essere stabilmente infissi al suolo, in deroga al distacco dai confini e/o fabbricati.

2. Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio deve autorizzare l'esecuzione delle opere edilizie relative ai seguenti interventi:

- le opere costituenti pertinenze, non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici, per edifici esistenti ove si eccedano i limiti considerati al comma precedente e purché la cubatura del nuovo intervento non supera di un terzo il volume dell'edificio principale;
- opere di demolizione, reinterri e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici ed edilizi e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e i miglioramenti fondiari;
- le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo aperto;
- i parcheggi, pertinenziali all'unità immobiliare da realizzare nel soprassuolo e quelli in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi concedibili ai sensi dell'art. 9 della legge 24.03.89 n° 122;
- le coperture mobili, destinate a proteggere le attrezzature per lo svago, lo sport e la ricreazione, nonché le coperture retrattili destinate a proteggere autoveicoli ed altri mezzi.

3. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi descritti al 1° comma e relativi ad immobili:

- assoggettati alle disposizioni delle leggi 1089/39, 349/91, e 183/89;
- compresi in Piani Urbanistici Territoriali di interesse regionale e provinciale ed inseriti in zone o aree per le quali lo strumento urbanistico determina forme di tutela per la valenza paesaggistica e ambientale;
- individuati dal P.R.G. e sottoposti a forme di tutela per le caratteristiche paesaggistiche ambientali, storico-archeologiche, storico artistiche e storico testimoniali che rivestono.

Se il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio ordina con proprio atto notificato, ai sensi dell'art. 21 del presente regolamento di non effettuare le trasformazioni previste oggetto di denuncia di inizio attività, salvo l'eventuale ricorso il privato deve proporre la nuova istanza con le modalità e nei limiti dell'autorizzazione edilizia.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE

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

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco o dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 L.S. 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 di rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni. I lavori, inoltre, devono essere di modesta entità;

c) la costruzione di baracche nei cantieri autorizzati compresa l'apertura dell'accesso provvisorio delle strade per tutta la durata del cantiere autorizzato, salvo ottenere specifica autorizzazione di altro ente e/o Amministrazione pubblica eventualmente interessata ;

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 che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE E DALLA REGIONE

Ai sensi dell'art.2 L.S. n° 662 del 23.12.1996, per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia. Dovranno essere comunque rispettate le procedure contenute nella Legge sopra richiamata.

Per le opere pubbliche da eseguire da parte della Regione, o di Enti o Aziende dipendenti dalla 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.

Per quant'altro si richiama l'art.16 L.R. n° 9 dell'11.03.1986.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

Ai sensi dell'art. 77 L.R. n° 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'art. 81 del D.P.R. n°616 del 26.07.1977, 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 n° 880 del 18.12.1973, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge n° 393 del 02.08.1975, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e dalla legge n° 898 del 24.12.1976 per le servitù militari.-

ART. 9 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI

La disciplina di tali istituti e della denuncia di inizio attività è regolata dalla Legge 23.12.1996 n° 662.

ART. 10 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE, DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 4, o di autorizzazione ad eseguire le opere citate al precedente art. 5, bollate ai termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, etc., disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco e presentate alla Rip.ne Urbanistica . L'Ufficio accerta la presenza della documentazione richiesta e rilascia ricevuta di avvenuto deposito. Il Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio si riserva di chiedere anche successivamente ulteriori

elaborati.-

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, dal progettista, dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori.-

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

Le domande di concessione o di autorizzazione possono essere precedute da una richiesta di parere di massima sull'ammissibilità degli interventi; il parere espresso non è peraltro vincolante ai fini del successivo esame delle domande di concessione ed autorizzazione .

ART. 10 bis - OBBLIGATORIETA' DEGLI ELABORATI TECNICI

1. Le domande dirette ad ottenere la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia e la denuncia di inizio attività devono allegare gli elaborati tecnici indicati all'art. 11 che consentono di verificare:

- a) il rispetto dei parametri urbanistici cui alle norme tecniche del piano regolatore Generale proposte nel certificato di destinazione urbanistica;
- b) il rispetto dei requisiti di sicurezza, igiene, e fruibilità delle opere edilizie;
- c) l'eventuale rispetto dei requisiti tipologici ambientali, che il Comune ha determinato al riguardo.

2. Ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio da loro sottoscritto è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio, dello strumento urbanistico attuativo, eventualmente approvato, e che le scelte tecniche e i materiali la destinazione finale e gli impianti previsti, relativamente alle specifiche tecniche assicurano il raggiungimento dei risultati minimi di cui all'allegato "A" del presente regolamento.

3. La struttura tecnica dell' ULSS esprime il parere igienico-sanitario con riferimento alla sottodescritta serie di argomenti:

- a) Dimensione e carattere dei locali rispetto ai quali devono essere verificate in particolare le superfici minime, le altezze interne dei locali, le superfici illuminanti, le dotazioni igieniche e sanitarie;
- b) Benessere ambientale inteso come assenza nei locali di emissioni di sostanze nocive, di corretta installazione di apparecchi a combustione anche per lo scarico dei prodotti della combustione, presenza dei parametri minimi per l'illuminazione diretta naturale, per la temperatura interna, per l'umidità relativa dei locali e la difesa dai rumori esterni;
- c) Sistemi di approvvigionamento dell'acqua potabile e sistema fognario installati.

4. L'indicazione degli elaborati tecnici proposta all'articolo successivo è tassativa.

5. I professionisti sono responsabili ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.c. della completezza della documentazione e della sua ammissibilità.

A tal fine il progettista deve precisare nella relazione tecnica che accompagna il progetto quali requisiti obbligatori sono interessati al progetto.

Analogamente procede per la certificazione e le asseverazioni che accompagnano la richiesta di abitabilità o agibilità.

ART. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nelle dimensioni di cm.21x29,7 (A4).-

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, 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 località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato o

comunque comprendente una zona di almeno 100 metri circostante il lotto del richiedente.-
Devono contenere altresì per le opere previste all'art. 4, eccettuato il punto f), l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
Per i progetti relativi alle costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi, quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità alle disposizioni di cui alla L.S. n.13/1989 e successive disposizioni, ed approvazione da parte dell'ULSS n° 18 di Rovigo relativamente al superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
Tutti gli interventi , compresi quelli soggetti a D.I.A, ad esclusione della nuova costruzione, devono essere accompagnati da adeguata documentazione fotografica.
Con riferimento alle singole opere previste dagli artt.4 e 5 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, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni, alla recinzione; per quest'ultima sono richiesti: sezione prospetto tipo in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- 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 a 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 attività;
- f) pianta in scala 1:100 e 1:50 nel Centro Storico, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, 1:50 nel Centro Storico, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- h) almeno due sezioni verticali quotate, in scala non inferiore a 1:100, 1:50 nel Centro Storico;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- l) estratto aggiornato di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto; è consentita la presentazione di planimetria aggiornata, redatta dal tecnico progettista sottoscritta per conformità alla mappa catastale e/o allo stato di fatto.
- m) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- n) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, (per le zone di interesse ambientale e centro storico).

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

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso

devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) per interventi di modesta entità (tavola comparativa);

- b) 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) 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 nonché il rilievo di essenze arboree di particolare pregio e vetustà (per gli edifici vincolati);

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 e rilievo fotografico;
- 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 una sezione, quotata 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 IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI g) DELL'ART. 5 e o) DELL'ART. 4

- a) planimetria quotata in scala 1:500 o 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:100 o 1:20, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori.-

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

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento preposto e convenzione tipo;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, con rilievo fotografico, esteso alle aree limitrofe per una 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 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 a 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) per quanto riguarda il contenuto, il progetto di P.di L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale.-

G - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MESSA A DIMORA E L'ABBATTIMENTO DI ALBERI ORNAMENTALI, 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: 1.000, per strade e canali, quotate, sia allo stato attuale che della sistemazione di progetto, con le indicazioni delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire, rilievo fotografico dello stato attuale;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata.-

H - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEL SOTTOSUOLO:

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

I - PER GLI IMPIANTI TECNICI PREVISTI AL PUNTO n) DELL'ART. 4:

- 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 disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrogeologiche
- c) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni e 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 propria 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 di 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) le varianti in corso d'opera non essenziali, sono soggette a D.I.A.
- b1) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile, qualora si presenti un unico elaborato e per varianti modeste;
- b2) progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), in caso di varianti più consistenti;
- b3) documentazione fotografica.-

E' facoltà del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, 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 denuncia.-
I termini di cui al successivo art.12 restano nel frattempo sospesi.-

ART. 12 - IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. E' responsabile del procedimento, salvo diversa determinazione assunta dal Comune con il regolamento di Organizzazione, il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) preposto al settore (o all'Unità Organizzativa) che cura il ricevimento l'istruttoria delle pratiche edilizie e l'assunzione del provvedimento finale.

2. Entro 15 giorni dalla protocollazione della richiesta di rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia, il Responsabile del procedimento il cui nominativo va in ogni caso comunicato al privato richiedente, può richiedere l'integrazione della documentazione trasmessa.

3. L'integrazione della documentazione va richiesta quando dall'esame preliminare degli atti si rilevi:
a) che non tutti gli elaborati richiamati all'art. 11 sono stati presentati;
b) che non è stata asseverata dal professionista abilitato la conformità alle previsioni di P.R.G.;
c) che non è stata asseverata la conformità delle opere o impianti alle prescrizioni di legge e alle previsioni regolamentari.

4. La richiesta di integrazione deve prevedere un termine entro il quale l'interessato dovrà provvedere. Dall'invio della documentazione decorrono nuovamente i termini prefissati dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n° 662.

Decorso inutilmente il termine, o l'eventuale proroga, viene restituita l'intera documentazione agli atti.

5. Il Responsabile del procedimento nella relazione istruttoria esprime le proprie valutazioni che vanno espressamente richiamate anche in merito a condizioni preclusive relative al profilo idrogeologico, in applicazione della delega di cui all'art. 20 della L.R. 58/96 come integrato dall'art. 4 della L.R. 25/97. La Commissione edilizia e il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) nel rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia potranno fare proprie le prescrizioni di natura idrogeologica.

6. Nei 30 giorni successivi alla presentazione della richiesta o della documentazione integrativa il Responsabile del procedimento provvede ad istruire le pratiche secondo l'ordine cronologico di presentazione, verificando:

- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie per quanto attiene I dati metrici e volumetrici e la destinazione d'uso;
- la regolarità delle attestazioni del progettista relativamente agli elaborati riconosciuti obbligatori per la particolare opera;

Il Responsabile del procedimento effettua sopralluoghi e convoca il progettista per chiarimenti;

- acquisisce il parere del settore igiene pubblica dell' ULSS competente ed ogni altro parere che deve essere acquisito prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

La verifica non entra nel merito delle particolari soluzioni progettuali ma accerta la conformità alle previsioni urbanistiche e l'idoneità dell'opera edilizia a raggiungere i risultati di benessere ambientale dichiarati nel progetto.

7. Il Responsabile del procedimento propone quindi al presidente della Commissione edilizia l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno accompagnando la pratica con una propria relazione. La Commissione edilizia nei 30 giorni successivi alla prima iscrizione all'ordine del giorno esprime il

proprio parere.

8. Il Responsabile del procedimento prescinde dal parere della Commissione edilizia per i casi in cui:

- lo determini l'atto di indirizzo proposto dalla Commissione edilizia cui all'art. 22 del regolamento;
- esistano previsioni regolamentari che determinano parametri omogenei di valutazione ai quali il Responsabile del procedimento riferisce la propria proposta di provvedimento. (abachi, prontuari, ecc.)

9. Il Responsabile del procedimento ha l'obbligo di trasmettere alla Commissione edilizia l'elenco degli atti per i quali ha dato applicazione ai criteri cui al precedente comma.

10. Il Dirigente (ovvero il responsabile dell'ufficio tecnico) può disporre l'anticipato esame di una pratica quando ne sia giustificata l'approvazione:

- per un necessario coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
- in casi di urgenza da esplicitare nel parere;
- nei casi collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza cui all'art. 6.

11. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) provvede al rilascio della concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine indicato al 7° comma del presente articolo acquisita la proposta del Responsabile del procedimento o trascorsi 60 giorni dall'invio dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1498/39 alla Soprintendenza ai BB.AA.

Entro lo stesso termine il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) può negare la concessione o l'autorizzazione edilizia per le motivazioni che nell'atto stesso vanno indicate.

12. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) quando provvede disattendendo le indicazioni della commissione edilizia è tenuto ad esplicitare nell'atto i motivi e a comunicare quanto deciso dall'Organo tecnico nella seduta successiva.

13. Se nei termini sopra descritti non sia stata rilasciata dal Comune la concessione edilizia il privato può diffidare il Comune a provvedere nel termine dei successivi 15 giorni.

14. Successivamente può venire richiesto al Presidente della Giunta regionale l'invio di un Commissario ad acta.

I tempi e le modalità per diffidare il Comune ad adempiere e, in caso di ulteriore silenzio, per inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale sono descritti ai commi 5 e 6 della Legge 4.12.93 n° 493, come modificata dal comma 60 dell'art. 2 della legge 23.12.96, n° 662.

Al Comune non è impedito di provvedere purchè la determinazione venga assunta prima della nomina del Commissario che decida sul caso.

15. I privati interessati a concessioni o autorizzazione edilizia relative ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 non possono attivare la procedura sostitutiva descritta al comma precedente.

ART. 12 bis- IL PROCEDIMENTO PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Gli interventi edilizi indicati al primo comma dell'art. 5 possono essere eseguiti trascorsi venti giorni dalla denuncia di inizio attività da formularsi su modello predisposto dal Comune.

L'asseverazione del tecnico abilitato e la documentazione tecnica che accompagna la richiesta vanno formulate nei termini indicati agli artt. 10 bis e 11 del regolamento.

2. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) entro i venti giorni dalla comunicazione di inizio lavori può disporre di non eseguire le trasformazioni provvedendo con ordinanza da notificare con le modalità indicate al precedente articolo, ove riscontri l'assenza delle condizioni stabilite all'art. 5.

3. Se l'ordine di non eseguire le trasformazioni attiene elementi riferibili alla incompletezza della documentazione tecnica o dell'asseverazione la domanda può venire successivamente riproposta.

4. Anche per gli interventi oggetto di denuncia di inizio attività valgono le norme del presente regolamento relative alla conduzione del cantiere, vigilanza da parte degli uffici comunali e dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 12 ter- IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti al 2° e 3° comma dell'art. 15, che non necessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 60 giorni dalla richiesta.

2. Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Dirigente (ovvero il Responsabile dell'ufficio tecnico) ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori definiti agli artt. 10 bis e 11. del regolamento.

3. Scaduto il termine senza che il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori dando comunicazione del loro inizio, e sempre siano rispettate le condizioni indicate al comma 4° dell'art. 79 della L.R. 61/1985.

Vanno richiamate, in questo caso l'elaborazione tecnica e le asseverazioni allegate alla richiesta di autorizzazione edilizia.

ART. 13 - VALIDITA' 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 a un anno dalla notifica; 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 a 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, purchè debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario, consente al Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art.4 della legge 28.01.1977, n.10 ed alla L.R. n.61/85.-

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. 14 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

a) l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;

- b) l'esecutività della deliberazione consiliare e l'approvazione regionale o la decorrenza dei termini da parte della Regione ai sensi dell'art.60, L.R.n. 61 del 1985;
- c) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.-

La convenzione oltre a provvedere a 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, alla 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 a criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione consiliare; sia le opere di urbanizzazione primaria, che gli standards primari, nonché le opere di urbanizzazione secondaria, devono rispondere alla normativa vigente ed in particolare alla L.R.n.61 del 1985.-

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio contenga espressa menzione al riguardo.-

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dei documenti comprovanti la proprietà-

ART. 15 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione, l'autorizzazione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio, devono essere disponibili, in originale o in copia, in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.-

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml.1,00x0,80 nel quale debbono essere indicati:

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

Gli interventi edilizi sono definiti dagli artt.10 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione e dai seguenti artt. 16,17,18,19,20 e 21.-

TITOLO III° DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 16 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono quelli che concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.-

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

- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati,
- le tettoie di protezione per automezzi meccanici,
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e che siano adagiate sul terreno in modo fisso.-

ART. 17 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

Le ricostruzioni derivanti dalla demolizione di un fabbricato esistente nel caso rispettino fedelmente superfici, volumi, sagome e destinazioni d'uso del fabbricato demolito sono riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia così come previsto dalla L.S. 457/78, fatte salve quelle modifiche finalizzate ad un miglioramento dello stato di fatto sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale che, comunque, non incidano sui parametri soprariportati.

Nel caso in cui nella riedificazione si osservino nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.-
Nell'ambito del C.S. si richiamano le N.T. di Attuazione.

ART. 18 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono gli interventi che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi. Essi consistono perciò nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già coperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, etc.);

ART. 19 - 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 a sbalzo, etc.), purchè non comportino modifiche o alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.-

ART. 20 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

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

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia .-

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità 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 e L.S. 457/78.

Nell'ambito del Centro Storico le demolizioni sono regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione.-

ART. 21 - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso: è la principale destinazione d'uso del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia o determinatasi con l'uso dei volumi preesistenti.-

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazioni d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.-

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

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;

d) attività terziarie e servizi.-

Vani utili abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.-

Si considerano 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 sopraccitate.-

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso degli immobili sono soggetti a controllo comunale, ai sensi dell'art.76, L.R. n.61/1985.-

La variazione di uso può essere consentita soltanto in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione.-

TITOLO IV° COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 22 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (Soppresso)

ART. 23 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (Soppresso)

ART. 24 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (Soppresso)

TITOLO V° ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 25 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

La determinazione dei punti fissi di linea e di livello è effettuata dal Direttore dei Lavori.

Il titolare del per messo di costruire, prima di dare inizio ai lavori, in casi di particolare complessità dell'opera può richiedere al Comune la determinazione dei punti fissi, di linea e di livello.

In tale caso i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 15 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi, il titolare del permesso di costruire deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire, a sue spese, personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli saranno indicate comprese strumentazioni elettroniche.

La consegna dei punti fissi da parte dei tecnici comunali non pregiudica eventuali diritti dei terzi.

ART. 26 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, alla denuncia d'inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure

preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

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

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

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva di cui al c.2 Art.6 del DPR 380/01, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L n. 73/2010 dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. art. 20 comma 1 DPR 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici ai sensi dell'Art.5 delle NTA con esclusione dalla percentuale massima del 2% del volume, per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh max 0,70). Tali disposizioni vanno ad integrare quanto disposto da p1) Art.71 del presente Regolamento Edilizio.

ART. 27- OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI 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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 VI° CONTROLLO DELLE OPERE E SANZIONI

ART. 28 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Ai sensi dell'art. 89 L.R. n.61/1985, Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio è tenuto ad esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.-

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.-

Il Comune nelle zone territoriali omogenee di tipo "A" e aree e beni vincolati a norma delle Leggi 01.06.1939, n.1089 e 29.06.1939, n.1497 è 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 è autorizzata, d'intesa con i Comuni interessati, a promuovere consorzi fra Comuni per l'esecuzione di rilevamenti e controlli anche di carattere aerofotogrammetrico sul territorio regionale.-

Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale, nonché, al Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, il quale verifica entro 30 (trenta) giorni la regolarità 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 di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.-

ART. 29 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

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

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio dovrà sentire la Commissione Edilizia.-

Tutte le procedure pertinenti saranno eseguite in applicazione dell'art.91, L.R. n.61/1985 e art.19, L.R.n.9/1986.-

ART.30 - SOSPENSIONE DI OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Qualora si constati che un intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia sia in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio si attiverà nei modi e nei tempi previsti dalla L.R. 61/85 e L.S. 47/85.

ART. 31 - 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.30, il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio dispone i provvedimenti definitivi, applicando i disposti degli artt. 92,93,94 e 95 della L.R. n. 61/1985 integrata con la L.R. n.9/1986 e successive integrazioni e modificazioni.-

ART. 32 - 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 Dirigente del settore urbanistica e Territorio applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale.-

La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata dal Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 erogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.-

ART. 33 - 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 modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè 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 abitabilità o di agibilità.-

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma delle Leggi 01.06.1939, n.1089 e 29.06.1939, n.1497.-

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

ART. 34 - ANNULLAMENTO DEI PROVVEDIMENTI COMUNALI

Entro 10 (dieci) anni dalla loro esecutività le deliberazioni ed i provvedimenti comunali nonchè 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 è 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, nonchè al Comune interessato, affinchè entro 60 (sessanta) giorni presentino le proprie controdeduzioni.-

La contestazione di cui al 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 può sospendere i lavori con ordinanza notificata al Comune interessato e ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91 della L.R. n.61/1985 .-

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia qualora, entro 6 (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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio è tenuto a procedere ai sensi dell'art. 96 della L.R. n.61/1985 e L.R. n.9/1986 .-

TITOLO VII° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 35 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria a 77 a 464 euro come previsto dal Regolamento Comunale approvato con DCC n.128/2007.

4. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#) D.P.R. 380/01;

b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni;

c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

d) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. per le attività previste dal D.M. 16/02/1982 e successive modifiche;

e) certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori, nel quale venga dichiarata l'esistenza di nuovi impianti installati o modificati previsti dal D.M. 37/08; f) Documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 art. 125 comma 1 e dal Dlgs 192/05 – 311/06;

g) dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile D.M. 37/08 art. 7;

h) Autorizzazione allacciamento alla fognatura pubblica e assenso allo scarico in fognatura pubblica, sul suolo, in acque superficiali;

i) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#) D.P.R. 380/01;

l) autocertificazione della corretta esecuzione delle opere relative alle misure preventive e protettive in quota di cui all'Art.26 bis del presente Regolamento;

5. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

6. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione prodotta.

7 Il Dirigente del Settore Urbanistica sottopone comunque ad ispezione ai sensi del p.3 C.2 Art. 25 DPR 380/01, gli edifici oggetto di domanda di agibilità con estrazione a sorte del numero di pratica, tramite il software di gestione delle pratiche edilizie in dotazione allo Sportello Unico per l'Edilizia- Edilizia Privata, di 1 richiesta di agibilità ogni 10 presentate.

Al sopralluogo effettuato dal personale del Settore Urbanistica individuato con apposito regolamento da

parte del Dirigente, assisterà il titolare del Permesso di Costruire Direttore dei Lavori, il Committente o Esecutore dei Lavori e un agente di Polizia Locale per le funzioni previste dall'Art.27 del DPR 380/01.

Il sopralluogo avrà lo scopo di verificare la conformità di quanto realizzato in relazione al titolo edilizio tenendo attraverso una verifica a campione delle principali caratteristiche e misure del fabbricato. In caso di opere o edifici particolarmente complessi il Dirigente utilizzerà mezzi e strumentazione messi a disposizione da altri settori comunali.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

9. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

ART. 36 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo articolo 78 e per gli edifici speciali di cui al successivo articolo 79, i nulla-osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità.-

Ove una costruzione nuova o ampliata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.-

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I°

DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

ART. 37 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una 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 delle N.T.A.

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 proiezione di balconi e poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.-

Nel caso di cortili delimitati da mura di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.-

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.-

ART. 38 - CHIOSTRINE

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

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 o, 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 una 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 una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base delle chiostrine.-

ART. 39 - 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 fatti salvi i casi di cui al precedente punto 1 art.5. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.-

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo destinati esclusivamente a vani accessori non residenziali, anche in eccezione alla normativa sul distacco dal confine;

per le aree a verde da realizzarsi al di sopra dei volumi interrati è necessario provvedere un ricarico di terreno di almeno mt. 0.70.-

ART. 40 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio, all'interno dell'area di pertinenza dello

stesso, devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.-

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità 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'art. 74 della L.R. n° 61/1985.-

TITOLO II° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 41 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, 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, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.-

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

ART. 42 - 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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, 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 Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.-

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

Su tutto il territorio comunale l'installazione di cartelli pubblicitari stradali è ammessa nell'ambito delle strade e nelle zone individuate con deliberazione di Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia.-

ART. 43 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL

SUOLO PUBBLICO

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

- a) fino a ml. 4,00 di altezze 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, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.-

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne 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'omogeneità delle tende esterne.-

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

Vedere anche Norme Tecniche di Attuazione su Centro Storico-

ART. 44 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, oppure del tipo a 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. 45 - 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.-

1) impianti per la ricezione radiotelevisiva

Negli edifici gli impianti di ricezione radiotelevisiva dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura.

In ogni edificio è ammessa la realizzazione di un solo impianto centralizzato con l'inserimento di una sola antenna.

Nel caso di parabole satellitari qualora non fosse possibile un impianto centralizzato le stesse dovranno essere collocate in un unico spazio condominiale sulla copertura garantendo il corretto funzionamento, in posizione da ridurre al minimo l'impatto visivo compatibilmente con la necessaria garanzia di ricettività satellitare (orientamento).

All'interno del Centro Storico, negli edifici oggetto di tutela da parte del P.R.G. , nelle zone agricole e in quelli ricadenti in zona di tutela paesaggistica di cui al D.lgs 42/04 le parabole dovranno essere di colorazione e tipologia a "bassa visibilità".

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti come definita dall'Art.3 lett.d) del DPR 380/01 che preveda il rifacimento della copertura di un edificio dovrà essere previsto l'adeguamento ai contenuti del presente articolo.

2) impianti di condizionamento

E' ammesso l'inserimento di soli impianti ad alta efficienza energetica.

In tutte le zone omogenee del P.R.G. e all'interno del Centro Storico sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti-compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici visibili dalla pubblica via prospettanti spazi pubblici.

L'installazione potrà essere effettuata nei prospetti posteriori degli edifici, nei cavedi e nelle porzioni di copertura non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, l'installazione è ammessa esclusivamente entro balconi o terrazze eliminando l'impatto visivo attraverso idonei sistemi che impediscano l'individuazione prospettica dell'impianto, ovvero con l'alloggiamento a terra dell'impianto, ove tecnicamente possibile, perfettamente nascosto o mimetizzato. Nel caso si di facciate di edifici plurifamiliari dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile, da imporre anche in ambito condominiale con l'inserimento obbligatorio nel relativo regolamento.

Sui prospetti principali dei fabbricati è ammessa l'installazione delle unità esterne esclusivamente all'interno delle forometrie esistenti, purchè perfettamente mascherate e comunque solo nel caso in cui non sia possibile collocarli nel prospetto posteriore o in altra localizzazione non visibile.

Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti unici collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto.

Negli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi dovrà essere sempre indicato il posizionamento dell'impianto di condizionamento anche se solamente predisposto e da realizzarsi in fase successiva, ovvero solamente previsto ma non predisposto, al fine di garantire già in fase progettuale l'omogeneizzazione dei successivi interventi che saranno, pertanto, da intendersi vincolanti in fase realizzativa.

3) impianti solari fotovoltaici e impianti solari termici

A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Negli impianti a pannelli fotovoltaici deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud con angolo azimutale + o - 45° dei pannelli.

In particolare l'installazione dovrà già risultare dal progetto architettonico allegato al titolo edilizio; essi dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura o mascherati con idonee soluzioni architettoniche o inseriti nelle falde della copertura inclinata fino all'inclinazione max di 45° oppure realizzati secondo le tipologie ammesse all'incentivazione del nuovo Conto Energia" (Decreto 19 febbraio 2007).

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Di detti pannelli deve essere garantita l'esposizione a Sud, con angolo azimutale + o - 45° ed una inclinazione del collettore di 30° + o - 15°.

I serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito volume tecnico o mascheramento che formerà con i pannelli stessi una soluzione ordinata e morfologicamente controllata dell'intero sistema di copertura.

Per le definizioni ed i contenuti tecnici, si fa riferimento al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007. " *Criteri e modalità di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n.387*"

ART. 45 bis – RIPETITORI RADIOFONICI E TELEVISIVI, STAZIONI RADIOBASE PER TELEFONIA MOBILE, PONTI RADIO

L'installazione o la modifica degli impianti disciplinati dall'Art.80Bis delle Norme Tecniche di Attuazione è assoggettata al rilascio di Concessione Edilizia come previsto dall'Art.4 lettera l) del presente Regolamento Edilizio Comunale.

La modifica di apparecchiature su strutture già esistenti, quando questa non comporti la riconfigurazione completa dell'impianto, è soggetta a Denuncia Inizio Attività come previsto dal c.60 Art.2 L.662/96.

In adempimento delle linee guida di cui alla Circolare 12 Luglio 2001 approvata con D.G.R.V. 22/06/2001n.1636, oltre gli elaborati previsti dagli artt. 10 e 11 del presente regolamento edilizio per le nuove costruzioni, la richiesta di concessione edilizia dovrà contenere gli elaborati di seguito elencati:

- Parere dell'U.L.S.S.18
- Parere A.R.P.A.V. che preveda tra l'altro la valutazione del valore massimo di campo previsto dall'impianto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti preesistenti e/o contemporaneamente previsti o noti. Il parere dovrà indicare il rispetto della normativa in materia con particolare riferimento al D.M. n.381/98, per la telefonia mobile e della specifica normativa per gli altri tipi di installazione.
- Relazione tecnica contenente la descrizione dell'infrastruttura proposta nelle sue diverse componenti comprese le eventuali infrastrutture connesse tale relazione dovrà contenere le seguenti integrazioni:
 - Indicazione precisa del vincolo paesaggistico ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art.139 o ai sensi dell'Art.146 del Dlgs.490/99).
 - Descrizione dell'ambiente circostante alla presenza di edifici a destinazione diversa (quali ospedali, case di cura e/o riposo, edifici scolastici e relative pertinenze, parchi e aree per il gioco e lo sport) in un'area compresa entro un raggio di almeno 300 metri dal punto di installazione delle infrastrutture;
 - Individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito dell'intervento;
 - Indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dall'installazione della infrastruttura;
- Planimetrie ,sezioni significative in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto ,compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000;
negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata la vegetazione esistente e/o quella di progetto;
- Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;
- Simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante.

ART. 46 - RECINZIONE 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. 1,80, misurata dalla quota media del terreno circostante. Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può 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 e in presenza di edifici con particolari caratteristiche architettoniche;
- 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, valgono le disposizioni di cui all'art. 13 delle N.T.A;
- d) nell'ambito del Centro Storico valgono le norme specifiche.-

ART. 47 - 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 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 a dimora con finalità produttive, in aree destinate ad uso agricolo, dovranno avere una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00.-

L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetta ad Autorizzazione Entro i limiti della zona E (agricola) la piantumazione dovrà avvenire con le modalità di cui al punto 15 dell'art.54 delle N.T.A.-

ART. 48 - 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 a padiglione. Nelle nuove costruzioni sono anche consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali la Commissione Edilizia ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.-

Sono di norma vietate le coperture a falde sfalsate da parti opposte a quelle con falde rivolte verso l'interno, che saranno ammesse solo in casi di comprovato impegno architettonico o di reali esigenze tecniche.-

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda, come già detto al precedente art. 45.-

ART. 49 - 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. 50 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Dirigente del settore territorio e Urbanistica 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.

Il Dirigente del settore territorio e Urbanistica 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, qualora si ravvisi la necessità di ricavare piste ciclabili, le dimensioni dei marciapiedi di cui all'art. 76 delle N.T.A. potranno essere opportunamente variate e comunque con un minimo di ml. 1,30.- I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.-

ART. 51 - PORTICI

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

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

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

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

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.-

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

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti 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 servitù perpetua di pubblico transito.-

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

TITOLO III° PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 52 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

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

ART. 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O ARTISTICO

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

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico e archeologico, ed in particolare della Legge 01.06.1939 n° 1089.-

ART. 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

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

ART. 55 - NUMERI CIVICI, IMPALCATURE NEL CENTRO STORICO

a) All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 35, il Comune assegna all'immobile il numero civico e procede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

b) Le impalcature e i loro rivestimenti, ricadenti nel centro storico dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione.-

PARTE TERZA
NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 20%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml. 2,50; la costruzione di piani interrati, se autorizzata, deve essere eseguita con le dovute cautele tecniche.-

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

ART. 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

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

ART. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

Le relative strutture e sovrastrutture devono pertanto essere isolate mediante l'opera 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 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.-

ART. 59 - 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 n°10 del 09.01.1991 in materia di "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale".-

ART. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente

isolamento acustico nei locali abitabili.-

I materiali e le caratteristiche per l'isolamento acustico negli edifici plurifamiliari devono essere indicati nel progetto per la richiesta di concessione edilizia.-

In particolare nella realizzazione degli edifici dovranno essere osservati i parametri minimi descritti nelle tabelle n.ri 1 - 2 - 3 allegate al presente Regolamento Edilizio redatte dal Dipartimento di Prevenzione S.P.I.S.A.L. dell'Azienda ULSS 18 di Rovigo.

ART. 61 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio sentito gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura, a norma delle vigenti leggi sono vietati gli scarichi a parete dei prodotti della combustione per apparecchi stagni.-

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio fissa i termini dell'inizio e delle ultimazioni dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.-

TITOLO II° FOGNATURE

ART. 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

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

Viene richiamato in particolare il rispetto della normativa della Legge 10.05.1976 n° 319 ed integrazioni con Legge 24.12.1979 n° 650.-

ART. 63 - 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.-

Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9, 10, 11, 12 della Legge 319/1976, modificati dagli artt. 12, 13, 14, 15 della Legge 24.12.1979 n° 650.-

ART. 64 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene.-

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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.-

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

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

Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute nella Legge n° 319 del 1976 n° 833 del 1978 e n° 650 del 1979.-

ART. 65 - 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 più restrittive contenute nella Legge 319/1976.-

ART. 66 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, 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, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento a 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 è subordinata a nulla-osta del Responsabile Sanitario ed al rispetto della Legge 319 del 1976 e successive modifiche con Leggi 833/1978 e 650 del 1979.-

ART. 67 - FOGNATURE SINGOLE

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

Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna anche nelle zone rurali.-

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera stagna sono stabilite, di volta in volta, dal Dirigente del settore Urbanistica e Territorio, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano, su conforme parere del Responsabile Sanitario.-

Sono in ogni caso richiamate le norme previste dalla Legge n° 319 del 1976 e della Legge n° 833 del 1978.-

ART. 68 - 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 sopra l'estradosso della falda di copertura.-

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 fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.-

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche, e solo se prospettanti su aree private, oppure se appartenenti ad immobili di proprietà comunale.-

ART. 69 - IMMONDIZIE (stralciato)

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 70 - 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, negozi, convivenze, 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, ingressi, etc.-

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00, nei casi in cui l'ingresso è ricavato mediante rientranza che dovrà avere dimensioni minime di ml. 1,00 si potrà derogare dalla larghezza minima;
- b) cubatura minima di mc. 24,00;
- c) altezza non inferiore a ml. 2,70 e in caso di soffitto inclinato, vale l'altezza media di ml. 2,40, con un'altezza minima all'imposta di ml. 2,00 ;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.-

Per i piani terra adibiti ad uso negozio, sale riunioni, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.-

In caso di attività commerciali preesistenti, è consentito l'ampliamento delle superfici di vendita anche con altezze interne minime di ml. 2,70.-

Nelle zone del centro storico ed ambientali, sono sempre ammesse le altezze minime di ml. 2,70, purchè integrate da opportuni aspiratori, in particolare per i bar.-

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

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 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 una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq. 14.-

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili è riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, in conformità al D.M. 05.07.1975.-

ART. 71 - SOTTOTETTI E MANSARDE

1) I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite all'art. precedente ed essere opportunamente isolate termicamente.-

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m. 2,70 con minimo di m. 2,00 all'imposta, per potere costituire unità immobiliare indipendente.-

In caso non raggiungano tali entità, dovranno essere aggregati ai piani sottostanti, come locali accessori.-

¹ I sottotetti anche se non adibiti ad abitazione possono essere direttamente arieggiati e illuminati. Le aperture ricavate a tale scopo, per numero e dimensione devono essere proporzionate alla tipologia ed alla morfologia della copertura, fermo restando che non potranno superare la superficie minima, per singola apertura di mq.0.80.

Nel Centro Storico sono utilizzabili sottotetti e mansarde condizionatamente al fatto che abbiano h/media non inferiore a mt. 2,30, senza alterazione, anche parziale, nel profilo volumetrico originale e in conformità alle relative categorie di intervento di cui alle N.T.A. specifiche.-

2) Per i sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 aprile 1999 n.12, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.

Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 12/98, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Si definisce come "esistente" il sottotetto o mansarda che alla data sopra indicata, appartenesse ad un fabbricato munito di certificato di abitabilità o accatastato, o comunque, qualora oggetto di interventi edilizi, i cui lavori siano stati completamente ultimati entro il 31 Dicembre 1998.

In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.

Sono pertanto esclusi i fabbricati che alla data di cui sopra, siano ancora in fase di realizzazione o ultimati al grezzo.

Per i fabbricati oggetto di sanatoria dovrà essere definita la relativa pratica e rilasciata la Concessione Edilizia.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni. L'altezza media utile sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Il Dirigente del Settore Territorio, sentita la Commissione Edilizia, determina in base ad ogni progetto la compatibilità delle tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali ambientali dell'edificio sul quale s'intende intervenire, nei casi in cui l'intervento proposto non rientri già nelle indicazioni tipologiche e compositive stabilite dalle N.T.A. per le singole Zone Omogenee.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del territorio comunale ad esclusione del Centro Storico del Capoluogo dove continuano ad applicarsi le Norme Tecniche specifiche, di cui alla Variante approvata con D.G.R.V. del 22/02/2000 n.523 e di quelli di cui all'Art.26 delle N.T.A. di P.R.G. approvate sempre con D.G.R.V.523/00.

E' fatto salvo il rispetto del D.lgs 490/99, in materia di beni culturali e ambientali.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n.457/78.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a ² Permesso di Costruire o a Denuncia Inizio Attività secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli art.5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti, restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento. ³ Tale monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali sarà differenziata a seconda che gli interventi diretti al recupero siano attuati in frazione oppure in centro capoluogo. Le somme versate a tale titolo saranno vincolate alla realizzazione e manutenzione degli standards.

La richiesta di Concessione Edilizia o la Denuncia Inizio Attività per gli interventi di cui sopra dovrà

contenere oltre alla documentazione prevista dagli Artt. 10 e 11 del presente Regolamento Edilizio:

- Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
- Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
- Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;

Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla L.13/89.

Nel caso di interventi su edifici condominiali è necessario il rispetto di quanto previsto dai singoli regolamenti di condominio sull'utilizzo dei locali accessori

¹ Adeguamento a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n.1 di cui alla D.C.C.n.51 del 19/09/03

² Adeguamento alla nuova normativa del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/01 come previsto dalla D.C.C.n.51 del 19/09/03

³ Testo adeguato ed integrato dai contenuti dalla D.C.C. n.65 del 29/11/2002 (adozione)

ART. 72 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 70 devono comunque essere fornite di condotti e fori, secondo le modalità previste dalle norme in vigore per l'aerazione dell'ambiente e per il convogliamento dei fumi di combustione del piano di cottura.-

Qualora la cucina si riduca a "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo con un minimo di ml. 1,20 ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.-

I vani cottura, qualora siano aerati ed illuminati direttamente (rapporto min. 1/8) non occorre siano "ampiamente comunicanti" col soggiorno.-

ART. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

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

I locali igienici non devono comunicare direttamente con ambienti abitabili, fatta eccezione per il secondo sussidiario.-

E' consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- c) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- d) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- e) quando è chiaramente al servizio di una sola stanza da letto.-

In conformità all'art. 18 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 a 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 a fiamma libera.-

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

ART. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI, RAMPE PER GARAGE INTERRATI E SEMINTERRATI

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.-

Per le scale interne di alloggi uni-bifamiliari la larghezza minima della scala deve essere di mt. 1.00.

Per le ristrutturazioni si possono applicare larghezze minori e comunque non inferiori a cm. 90.-

Le scale secondarie o di servizio possono essere cieche ed illuminate ed areate indirettamente o artificialmente. Per le scale con sviluppo a chiocciola viene consigliata la larghezza minima di cm. 80.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di 4 piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/8 di quella del vano scala.-

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

In tutti i fabbricati con 4 e più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le prescrizioni della L. 13/1989 e regolamento di esecuzione.-

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

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.-

Le rampe dei garage interrati e seminterrati, dovranno avere una pendenza massima non superiore del 20% e venga realizzata un'adeguata piazzola d'immissione allo spazio pubblico..

ART. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

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

In caso di soffitto inclinato, vale l'altezza media di ml. 2,40, con altezza minima all'imposta di ml. 2,00.-

ART. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di adeguamento igienico sanitario, i locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40. I garage devono avere un'altezza minima di ml. 2,00, salvo il rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

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 58.-

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

Eventuali locali seminterrati ad uso collettivo o terziario, dovranno presentare un'altezza media non inferiore a ml. 2,50; il rilascio dell'agibilità o abitabilità è in ogni caso condizionato ai vari nulla-osta che competono per materia (Vigili del Fuoco, etc.).-

TITOLO IV° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 77 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a) illuminazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale ed in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.-
Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, etc., valgono le norme di cui all'art. 76 per i locali destinati ad usi individuali.-

Inoltre:

a) Le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc., debbono avere pavimenti e pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;

b) i servizi igienici devono rispettare la Circolare n° 13 del 01.07.1997 emanata dalla Regione Veneto e successive modificazioni.

c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;

d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,50 per letto.-

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

ART. 78 - 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 impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.-

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 75 sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.-

ART. 79 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc.-

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia.-

ART. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 70 e seguenti relativi ai "REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI".-

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.-

ART. 81 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

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 ed 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 rispettare le distanze dettate dalla D.G.R. 7849 del 22.11.1989.-

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanze inferiori a 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. 67.-

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

Per singoli casi non previsti in questo articolo si rimanda alla legislazione vigente o, in alternativa, al parere del Responsabile Sanitario, il quale si esprime sentito il parere del Responsabile Veterinario.-

Gli impianti per gli allevamenti zootecnici industriali dovranno essere dotati di smaltimento o depurazione approvati del Responsabile Sanitario.-

PARTE QUARTA
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 83 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.-

ART. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio 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 II° PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO 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 è delegato a controllare l'applicazione delle norme.-

ART. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

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

ART. 87 - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Ferme le norme di cui alla Legge n° 373 del 30.04.1976 in materia di "Norme per il contenimento del

consumo energetico per usi termici negli edifici" e del relativo regolamento di esecuzione n° 1052 del 28.06.1977, è richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutte le attività precisate nella Legge numero 818/1984, che viene integralmente richiamata.-

ART. 88 - 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 a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali interrati, che non abbiano almeno una parete completamente libera ed in contatto con l'esterno.-

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contattori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere di tenuta stagna e comunque sempre in rispetto alle norme CEI.-

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.-

Le canne fumarie costituiscono parte integrante dell'impianto termico e pertanto il loro dimensionamento verrà attivato in sede di calcolo termotecnico di cui alla Legge 10/91 e allegato alla documentazione da presentare all'inizio dei lavori.

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

Gli scarichi a parete di apparecchiature di calore, ammessi nel rispetto dell'art. 73 del Regolamento d'Igiene, sono possibili solo qualora non abbiano a recare danno, molestia o pericolo ad abitazione ed edifici vicini e qualora non sia possibile nessun'altra soluzione

ART. 88 bis - VANI TECNICI PER CENTRALI TERMICHE

E' possibile costruire un vano tecnico (centrale termica) in deroga ai confini, con un minimo di mt. 1.50 e con una superficie di adeguate dimensioni all'impianto, qualora l'impianto termico esistente risulti fuori norma e si renda necessario adeguarlo alle normative vigenti

ART. 89 - 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.-

ART. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Salvo il disposto della Legge 09.01.1991 n° 10, prima del rilascio dei certificati di abitabilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87 è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco: vengono inoltre richiamate tutte le norme contenute nella Legge n° 818/1984.-

TITOLO III°

CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 91 - 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 a 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 pubblica; deve essere assicurata la possibilità 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 ai lati.-

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

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

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

Il Dirigente del settore Urbanistica e Territorio ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.-

ART. 92 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico 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 a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.-

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

ART. 93 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

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