

Testo corretto secondo la Del. di approvazione del PRG della G.R.V. n.1456 del 22.04.1997

Aggiornamento alla variante approvata n.16

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI : NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1.0 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento

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

- 1) - Urbanistica
- 2) - Regime dei suoli
- 3) - Protezione delle bellezze naturali
- 4) - Tutela del patrimonio artistico, storico e archeologico
- 5) - Edilizia per le zone sismiche
- 6) - Requisiti dei materiali da costruzione
- 7) - Cementi armati
- 8) - Vincolo idrogeologico
- 10) - Cave e miniere
- 11) - Acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti
- 12) - Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle Costruzioni Edilizie
- 13) - Igiene, sanità, polizia mortuaria
- 14) - Ascensori e montacarichi
- 15) - Circolazione stradale
- 16) - Disposizioni per cinematografia
- 17) - Inquinamenti
- 18) - Impianti elettrici
- 19) - Prevenzione incendi
- 20) - Finanza locale
- 21) - Legge comunale e provinciale
- 22) - I.N.V.I.M.
- 23) - Imposta di bollo
- 24) - Autenticazione di copie
- 25) - Equo Canone
- 26) - Risparmio energetico
- 27) - Vincoli militari
- 28) - Superamento delle barriere architettoniche
- 29) - Campeggi

Art. 1.1. Campo di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento ha per obiettivo l'indirizzo ed il controllo della qualità edilizia, ovvero la

definizione dei livelli minimi di requisito delle opere urbanistico-edilizie, nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opere costruite.

Il Regolamento Edilizio riguarda, pertanto, le opere urbanistico-edilizie ed i relativi processi di intervento.

Per opera urbanistico-edilizia, nel contesto delle presenti direttive, si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi livello di complessità.

Per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da Enti o persone definiti operatori, e finalizzato alla realizzazione e/o alla modificazione fisica o funzionale di un'opera edilizia.

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

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

Art. 1.2 Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia, si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Norme di Attuazione del PRG, le Leggi generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto.

Art. 1.3 Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori - Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

In particolare il committente titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Sindaco esercita la sorveglianza su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si svolgono sul territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del P.R.G. e del presente Regolamento, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo che li legittima, facendo immediatamente rapporto all'autorità competente nei casi previsti dalla legge.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e Albi Professionali.

Art. 1.4 Concessione Edilizia

Di ogni concessione l'Ufficio Comunale provvede a riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il relativo fabbricato e l'area da esso vincolata indicata come di sua pertinenza, completa delle indicazioni catastali.

La concessione può essere rilasciata anche in pendenza di parere di competenza di altri enti, tutti i pareri necessari dovranno comunque essere regolarmente ottenuti prima dell'inizio lavori

richiedendo le necessarie varianti alla concessione del caso di prescrizioni che ne comportino delle modifiche.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa riserva sul punto.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

Art. 1.5 Autorizzazione edilizia

Nei casi previsti dalla legge e comunque riportati nei successivi articoli, in cui il titolo legittimante all'effettuazione di trasformazioni edilizie o urbanistiche sia rappresentato dall'autorizzazione edilizia, questa viene rilasciata in conformità alle norme regolatrici del rilascio della concessione edilizia in quanto applicabili, specie per quanto attiene alla documentazione da allegare a corredo della relativa istanza ed alla pubblicità.

CAPITOLO SECONDO – CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Gli artt. 2.1, 2.2 , 2.3 e 2.4 hanno valore meramente ricognitivo della normativa vigente.
Di volta in volta vanno applicate le normative statali e regionali vigenti

Art. 2.1 Opere soggette a concessione

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

E' prescritta la concessione per:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni accompagnate da opere a ciò preordinate;
- d) collocamenti, modificazioni e rimozioni di monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante, ecc.;
- e) costruzioni, modificazioni, rimozioni e demolizioni di tombe di famiglia fuori terra;
- f) lottizzazioni di aree;
- g) impianti sportivi all'aperto, sistemazione e creazione di parchi;
- h) sistemazioni di aree aperte al pubblico;
- i) costruzioni di ponti;
- l) apertura di strade;
- m) costruzioni di locali nel sottosuolo;
- o) costruzioni prefabbricate (locali, boxes, tettoie, ecc.) che non siano pertinenze di edifici;
- p) apertura e coltivazione cave;

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

Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 2.2 Opere soggette ad autorizzazione.

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

E' prevista la richiesta di autorizzazione per:

- a) costruzione, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;
- b) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnologici;
- c) intonacatura, coloritura, rivestimenti, decorazioni pittoriche ed ornamentali di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici;
- d) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi,

ecc.;

e) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi, automezzi, ecc.);

f) scavi o movimenti di terra per sistemazione ambientale o per interventi urbanistici ed edilizi;

g) interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo;

h) collocamento, modificazioni, o rimozione di impianti tecnici quali linee elettriche e telefoniche, condotte idriche e fognarie, antenne, opere di irrigazione, ecc.;

i) costruzioni prefabbricate a carattere provvisorio, escluso quelle da cantiere;

l) occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali, mezzi ed attrezzature;

m) demolizioni parziali o totali di edifici;

n) costruzione di muri di sostegno;

o) costruzione di accessi carrai o pedonabili;

p) le opere costituenti pertinenze al servizio di edifici esistenti;

Le autorizzazioni per semplici interventi compresi nei precedenti commi c), d), h), l) possono essere rilasciate direttamente dal Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico;

q) il cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie;

r) le opere di urbanizzazione;

s) costruzione e modificazione di strade silvopastorali o semplice collegamento a fabbricati esistenti;

t) collocamento, modificazione e rimozione di tombe di famiglia nel sottosuolo.

Art. 2.3 - Opere soggette a denuncia

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione, ma a semplice denuncia al Sindaco in fase preventiva, le seguenti opere.

a) costruzione di baracche da cantiere;

b) mostre campionarie provvisorie all'aperto,

c) le opere interne previste all'art. 26 Legge 28.2.1985, n. 47 non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con Regolamenti vigenti e non comportanti modifiche alla sagoma della costruzione, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificanti la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari non recanti pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive a condizione sia presentata la relazione di asseverazione ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 61/85.

Non sono considerati aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse;

d) movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico;

e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

f) collocamento di elementi singoli non compresi nell'articolo precedente, ivi comprese la messa a dimora o la rimozione di alberature d'alto fusto e di siepi interpoderali.

g) costruzioni per depositi di foraggio a carattere stagionale e il deposito all'aperto di legna da ardere e legnami in genere, non a uso commerciale, purchè non arrechino pregiudizio alla viabilità, visibilità e decoro;

h) piste di esbosco.

Art. 2.4 - Opere non soggette ad autorizzazione o a denuncia

Non sono soggette ad autorizzazione o a denuncia:

- a) le opere da eseguirsi da Amministrazioni Statali su terreni demaniali, per le quali si applica la disciplina di cui agli articoli 29 e 31 secondo comma, della Legge 17/08/1942 n. 1150, e all'art. 81 D.P.R. 24/07/1977 n. 616;
- b) le opere urgenti ed inderogabili da eseguirsi su ordinanza del Sindaco o di altre autorità competenti ancorchè in aree vincolate;
- c) la demolizione di opere abusive è ordinata dal Sindaco o da altre autorità competenti in applicazione dell'art. 15 della Legge 28/01/1977 n. 10 e della legge 28/05/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 91 della L.R. n. 61/85;
- d) le opere di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L.S. 457/78;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave otorbriere;
- f) le protezioni stagionali e baracche di cantiere nonchè le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
- g) gli interventi comportanti occupazione precaria e temporanea del suolo;
- h) le confinazioni di proprietà mediante apposizione di termini;
- i) le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o Enti o Aziende dipendenti dalla Regione la cui approvazione, da effettuarsi ai sensi del comma 4 dell'art. 77 della legge Regionale 27.06.1985 n. 61, sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta;
- l) le opere pubbliche del Comune la cui approvazione da parte dell'organo comunale preposto, sentita la Commissione Comunale di edilizia, sostituisce la concessione o autorizzazione edilizia altrimenti dovuta così come stabilito dal comma 5 dell'art. 77 della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61;
- m) gli interventi ed opere riguardanti la realizzazione di reti tecnologiche ENEL, SIP e GAS METANO quali interro cavi e tubazioni installazione di ricoveri di apparecchiature, ecc. fatto salvo il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sulla base degli atti di convenzione all'uopo stipulati tra il Comune e gli Enti erogatori dei pubblici servizi predetti e con esclusione di interventi interessanti aree da urbanizzare soggette a piani urbanistici attuativi e aree vincolate;
- n) opere ed interventi concernenti linee ed impianti elettrici sino a 150.000 Volt i cui procedimenti in materia di urbanizzazione sono disciplinati dalla Legge Regionale 06.09.1991 n. 24;
- o) protezioni stagionali comprese serre mobili.

Art. 2.5 - Opere eseguite dal Comune

Per le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune l'approvazione da parte del Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'ULSS, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 2.6 - Opere eseguite dallo Stato

Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni e delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato

d'intesa con la Regione interessata e l'Amm. Comunale.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dai piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione Statale competente con la Regione, che deve sentire preventivamente l'Amministrazione Comunale.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle regioni del programma di intervento, ed il Consiglio dei Ministri ritiene che si debba procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede, sentita la Commissione Interparlamentare per le questioni regionali, con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposta del Ministro o dei Ministri competenti per materia.

Resta fermo quanto previsto dalle leggi 18.12.1973 n. 880 e 2.8.1975 n. 393 concernenti la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 24.12.1976 n. 898 per le servitù militari.

Il Sindaco pronuncia comunque il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 2.7 - Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare

L'atto legittimante all'esecuzione di qualsiasi intervento sul territorio comunale, per la quale sono previste la concessione o l'autorizzazione, deve essere chiesto al Sindaco con apposita istanza dall'avente titolo.

La domanda di concessione o di autorizzazione edilizia deve essere redatta su carta legale.

La richiesta deve essere accompagnata dai disegni in triplice copia, compilati secondo le norme contenute nell'articolo successivo e di ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente dichiarata e certificata la disponibilità edificatoria e la proprietà dell'area.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elementi di cui al comma precedente e le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'esame della "pratica", nonché il progetto dei particolari esecutivi ritenuti rilevanti nel singolo caso.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.; quest'ultimo dovrà apporre il timbro dell'Ordine professionale di appartenenza che lo titola alla progettazione.

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati entro l'atto di dichiarazione di inizio dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore dei Lavori o dall'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentranti.

La domanda di concessione e di autorizzazione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'Art. 47 del Cod. Civile.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti; di tale sua istanza egli deve dare comunicazione a colui che chiede la concessione e/o l'autorizzazione, nei termini previsti dalla legge.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui formalizzazione o l'eventuale trascrizione, devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

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

All'Istanza di concessione edilizia da rilasciare su territori compresi nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc.) dovrà essere allegato lo stralcio planimetrico di tali strumenti.

Art. 2.8 - Soggetti legittimati a chiedere la concessione e l'autorizzazione e a presentare denuncia.

Hanno titolo a chiedere la concessione o l'autorizzazione, e a presentare denuncia per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti articoli 2.1 - 2.2 - 2.3:

- 1) il proprietario dell'immobile;
- 2) il titolare del diritto di superficie;
- 3) l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione per gli interventi indicati ai precedenti art. 2.3 - 2.2;
- 4) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie solo per manutenzione e trasformazioni inerenti il loro titolo;
- 5) il locatario, solo per la manutenzione ordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- 6) il titolare di delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- 7) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi.

Il titolo deve essere attestato mediante documentazione idonea.

Art. 2.9 - Norme per la presentazione dei progetti

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati. Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala catastale, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, comprendente tutti i terreni di proprietà su cui l'immobile estende il vincolo,
- b) l'indicazione della destinazione, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonchè le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dai precedenti artt. 2.1 e 2.2 i progetti devono inoltre contenere:

A) - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione tecnico-illustrativa;
- b) planimetria, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con quote riferite ad un caposaldo individuato e descritto in 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 ed alle aree a

verde. Le indicazioni contenute nella presente planimetria possono essere conglobate nell'elaborato b) precedente;

d) tutte le piante dei vari piani, compreso il sottotetto abitabile o praticabile, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, nonché la destinazione di ogni locale;

e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

f) tutti prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori, della linea naturale del terreno e quella eventuale di scavo e di riporto. Eventuali particolari significativi saranno definiti in scala 1:20;

g) almeno due sezioni verticali quotate ed ortogonali, in scala 1:100;

h) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 o 1:200 nel caso di fabbricati di grande superficie, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, quotati ed estesi alle reti collettrici;

i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione ai sensi dell'Art. 1.2 delle Norme di Attuazione del PRG;

l) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;

m) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate;

n) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, riprese da almeno due punti di visuale tra loro opposti (formato minimo 10x15 a colori);

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

a) le stesse indicazioni del punto A) 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 delle strutture da demolire (giallo) e da costruire (rosso) e/o idonee retinature.

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

a) planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

b) sezione e prospetto-tipo della recinzione in scala 1:20;

c) sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) l'indicazione dei materiali impiegati.

e) documentazine fotografica dell'area interessata e limitrofa (formato 10x15 a colori);

D) - Per le demolizioni di edifici:

a) piante, ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile, o con apposite retinature, delle parti da demolire;

b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti formato minimo 10x15 a colori;

c) nel caso di demolizione totale senza recupero del volume: documentazione fotografica.

E) - Per i Piani Urbanistici Attuativi e le relative opere di urbanizzazione:

- a) relazione sommaria, come per le opere A) del presente articolo;
- b) estratto dal P.R.G., con evidenziata l'area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo;
- 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 topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planimetriche;
- e) indagine geotecnica con relativi risultati, redatta da un tecnico abilitato, per le aree di progetto;
- f) progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica, ecc.);
- g) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.);
- h) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- i) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- l) documentazione fotografica della zona da lottizzare e contermini, ripresa ad adeguata distanza panoramica e da almeno quattro punti di visuale tra loro contrapposti.

F) - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala 1:500 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati in scala adeguata.

G) - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva integrata con documentazione fotografica formato minimo 10x15 a colori ed eventuale planimetria.
- b) copia estratto PRG;
- c) eventuali particolari costruttivi.

H) - Per la costruzione di locali nel 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.
- c) copia estratto P.R.G.

I) - Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicando in colore rosso indelebile (o adeguata retinatura) le nuove strutture e giallo indelebile (o adeguata retinatura), le strutture non costruite o demolite.

Resta in ogni caso possibile la presentazione separata dello stato di modifica del progetto approvato.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, sagome in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione, l'autorizzazione o fatta la denuncia.

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

Art. 2.10 Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione edificatoria o dell'autorizzazione deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori entro dieci giorni dal giorno di inizio. E' in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza contraddittorio della parte interessata.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato o con la manomissione dell'edificio preesistente.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza della dichiarazione di cui al primo comma del presente articolo, come data di inizio lavori è assunta la data di rilascio della concessione/autorizzazione edificatoria o lottizzatoria.

La data di ultimazione deve essere comunicata per iscritto al Comune dal concessionario.

Quando l'opera deve essere dichiarata abitabile o agibile, il concessionario comunicherà la fine dei lavori al Sindaco. richiedendo contestualmente il sopralluogo di verifica per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità: nel caso di opere per le quali non sussiste l'obbligo del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità la ditta autorizzata è tenuta comunque a comunicare l'avvenuta fine dei lavori.

Qualora, nella domanda di cui all'art. 2.7, non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare dalla denuncia di inizio dei lavori.

Eventuali sospensioni dei lavori dettate da cause eccezionali, metereologiche e/o fatti gravi d'ordine personale del concessionario non preventivabili al momento del rilascio della concessione devono essere tempestivamente comunicate al Sindaco entro 15 giorni dal verificarsi degli eventi. Il Sindaco emanerà il provvedimento di proroga con le modalità previste dalla legge.

Art. 2.11 Validità ed Efficacia della Concessione e dell'Autorizzazione ed evidenza della concessione e del progetto.

L'efficacia della concessione e dell'autorizzazione, è subordinata - come condizione sospensiva - al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla osta, richiesti nel singolo caso dalla legge, al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28/1/1977 n. 10, salvo che per le opere esenti ai sensi dell'art. 9 della stessa, nonchè all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione entro il termine rispettivamente assegnato ai sensi dell'art. 78 della L.U.R. 61/1985.

La concessione ad edificare, la concessione a lottizzare, ed i relativi disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

Gli estremi relativi alle concessioni di cui all'art. 1.3 devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore, esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero della concessione o autorizzazione, il committente, progettista, il calcolatore delle opere strutturali, il direttore dei lavori e l'impresa costruttrice, eventualmente le indicazioni di cui all'art. 9 del D.P.R. 6.12.91, n. 447.

CAPITOLO TERZO – COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3.1 Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Comunale Edilizia (C.E.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune ed esercita tutte le funzioni assegnatele dalla legge e dal presente R.E.

Previo esame da parte degli uffici tecnici comunali che esprimono per iscritto il rispettivo parere, sono sottoposti all'esame della C.E. per il parere sulla conformità alle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, nonché sulla loro adeguatezza sotto i profili funzionale, estetico ed ambientale:

La Commissione Edilizia presta la propria consulenza obbligatoriamente nei seguenti casi:

- Piano Regolatore Generale, Regolamento Edilizio e loro varianti nel caso in cui la progettazione sia eseguita dagli stessi uffici comunali;
- Piani attuativi di iniziativa privata o pubblici se redatti dall'U.T.C.;
- rilascio di concessioni edilizie per ampliamenti di edifici superiori a 400 mc o comunque al 30% del volume esistente e per nuovi edifici con volumi maggiori di 400 mc;
- rilascio di concessioni edilizie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi singoli di cui all'art.109 della L.R. 61/'85 e misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/'52;
- autorizzazioni e provvedimenti di cui all'art.4 della L.R. 63/94 in materia di beni ambientali;
- apposizione di gradi di protezione su edifici non censiti o modifica dei gradi di protezione come consentito dalle norme vigenti;
- provvedimenti per le opere eseguite senza concessione od in difformità, nonché sull'annullamento della concessione;
- interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti di edifici con G.d.P. fino a 4 compreso o comunque vincolati.
- per qualsiasi ulteriore fattispecie ritenuta necessaria su richiesta motivata dell'U.T.C..

La Commissione edilizia può chiedere che siano apportate al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Il Sindaco, la Giunta Municipale ed il Consiglio Comunale possono inoltre avvalersi della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuna l'acquisizione di un parere tecnico per l'assunzione di provvedimenti amministrativi.

Art. 3.2 Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia Comunale è formata da membri di diritto e membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto: il Sindaco o l'Assessore delegato, che la presiede e il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale od un tecnico suo delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di 5 competenti nelle materie riguardanti il regolamento, di cui almeno un ingegnere o architetto ed un geometra o perito edile, scelti tra tecnici esperti con voto limitato a uno. In ogni caso deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

La Commissione, limitatamente ai pareri di cui al 1° comma della L.R. 31.10.94 n. 63, è integrata da 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e

artistico-monumentali o equipollenti. Il parere della Commissione edilizia così integrata costituisce parere ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni.

I membri eletti dal Consiglio Comunale, durano in carica fino alla sua scadenza, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni sino alla nomina dei successori.

Non possono essere eletti a far parte della Commissione Edilizia coloro che siano parenti di primo e di secondo grado od affini di primo grado; in caso di loro elezione resta eletto il più anziano in età tra i due o più che si trovino nella situazione di ineleggibilità relativa.

Ai membri elettivi della Commissione stessa può essere concesso un gettone di presenza della cui entità deliberai il Consiglio Comunale.

Assiste alle sedute, in qualità di Segretario e ne redige i verbali, un funzionario comunale delegato dal Sindaco.

In quanto non in contrasto con il seguente articolo, valgono le norme di cui all'art. 113 della L.R. n. 61/1985.

Art. 3.3 Funzionamento della Commissione Edilizia

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

L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi di urgenza.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno la metà dei rimanenti componenti.

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

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

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

In caso di parità prevale il voto del Presidente. Sotto pena di nullità la votazione deve essere verbalizzata. Il parere della Commissione è obbligatorio ma non vincolante.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari e/o i progettisti delle domande di concessione, sia edilizia che lottizzatoria, o di autorizzazione, nonché di realizzazione diretta degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

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

Su voto favorevole della maggioranza dei componenti il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla sua discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

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

Quando il Sindaco, o l'Assessore a ciò delegato, assume una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve esserne presa nota nel verbale specificando le motivazioni del provvedimento.

Per quanto applicabili, in riferimento alle sedute ed al funzionamento della C.E., si richiamano le disposizioni contenute nella L. 142/90 e nello Statuto Comunale.

Art. 3.4 Nomina del direttore e dell'assuntore dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o dell'autorizzazione, deve comunicare al Sindaco generalità e residenza del direttore e dell'assuntore dei lavori.

Il direttore e l'assuntore dei lavori a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico e indicare il proprio codice fiscale. Ogni e qualsiasi variazione successiva, deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

CAPITOLO QUARTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 4.1 Punti di linea e di livello.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori deve fornire al Comune la documentazione tecnica relativa ai punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale effettua il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e, qualora lo ritenga opportuno, redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. Trascorsi i dieci giorni il Concessionario può dare inizio ai lavori.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni, prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

La mancata richiesta della verifica dei punti fissi di perimetro e di livello, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria stabilita dal Sindaco con apposita ordinanza sindacale e la data dell'eventuale inizio lavori, se avvenuto entro i termini stabiliti, dovrà essere dimostrata per impedire l'applicazione delle norme di decadenza di cui all'art. 18, atti o documenti (esclusi atti notori o dichiarazioni), oppure mediante perizia asseverata del direttore dei lavori.

Art. 4.2 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione, che resta indipendente dalla concessione o autorizzazione edilizia.

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

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

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione 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 o di forza maggiore, ovvero nel caso di inesecuzione di disposizioni speciali impartite per l'utilizzazione dell'area data in concessione.

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

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

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

Art. 4.3 Vigilanza sulle costruzioni.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione Edilizia.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale degli agenti comunali. Egli denuncia eventuali trasgressioni, alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente..

Art. 4.4 Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità.

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui al precedente art. 2.1, il Sindaco, anche per le opere di cui al precedente art. 2.2, ordina la sospensione dei lavori qualora l'opera non sia autorizzata, l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del Sindaco.

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia e previa diffida, ordina la rimozione delle opere a spese del contravventore.

Art. 4.5 Annullamento della concessione edilizia.

La Concessione Edilizia può essere annullata per motivi di illegittimità.

Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 4.4.

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

La Concessione Edilizia può essere revocata in caso di errata rappresentazione dello stato di fatto.

CAPITOLO QUINTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 5.1 Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità.

Prima di usare i fabbricati, nei casi previsti dalla legge, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 10.1 e seguenti, o di agibilità per gli altri manufatti nei modi e secondo le procedure previste nel D.P.R. 22.04.1994 n. 425 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 5.2 Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici

Il Sindaco, in seguito a rapporto del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può dichiarare inabitabile un edificio o parte di esso, per mancanza di requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie, senza pregiudizio dell'azione penale.

Il Sindaco può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o dei locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati inabitabili e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.

CAPITOLO SESTO - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 6.1 Decoro degli edifici.

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

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

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

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

Nel caso di interventi su fabbricati sanati ai sensi della legge 47/85 può imporre miglioramenti estetici anche all'involucro.

Art. 6.2 Decoro degli spazi.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed i valori del paesaggio devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove idoneo, arborati.

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

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

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

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

Art. 6.3 Cave.

Le cave di sabbia, ghiaia, pietrame da costruzione, di nuova apertura, devono essere ubicate in modo da risultare defilate rispetto alle visuali delle strade principali, come pure da altri punti di vista panoramici e paesaggistici; per tali interventi si richiamano esplicitamente le disposizioni della L.R. 07.09.1982 n. 44 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le cave esistenti, in esercizio o abbandonate, si dovrà provvedere qualora non risultino rispettate le condizioni di cui al comma precedente, ad una schermatura mediante terrapieni,inzollamenti oppure piantagioni di verde ad alto fusto.

Art. 6.4 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.

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

- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20.

Nelle vie di larghezze inferiori a ml. 4,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, ad eccezione degli sporti del tetto aggettanti ad altezza superiore a ml. 5,00 dal piano stradale.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

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. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità formale delle tende esterne;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Eventuali eccezioni sono ammesse per elementi di pubblico interesse quando ne sia dimostrata la necessità o l'opportunità.

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 6.1 e 6.2.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi

aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 6.5 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 o griglie per l'aerazione a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 6.6 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.

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

Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 6.1 e 6.2.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto preferibilmente centralizzato.

Art. 6.7 Recinzioni delle aree private.

Le recinzioni delle aree private verranno costruite preferibilmente nelle forme tradizionali così come indicate nelle Norme Urbanistiche di Attuazione del PRG. Inoltre valgono le seguenti prescrizioni:

- a) la fondazione non deve insistere su suolo pubblico;
 - b) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna, per i confini interni;
 - c) sono ammessi basamenti in muratura fino ad un'altezza massima di cm. 40;
 - d) il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso di recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, può inoltre obbligare l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della sede stradale esistente nonchè la realizzazione di un varco per la posa di un cassonetto R.S.U.;
 - e) al fine di garantire la sicurezza del traffico in corrispondenza di incroci e curve, la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni saranno soggette a prescrizioni del Sindaco sentito il parere della C.E.;
 - f) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, devono avere altezza massima di ml. 3,00 ed essere staccate dal ciglio stradale di almeno ml. 1,50, e comunque nel rispetto del D.L. n. 285 del 30.04.1994 - Nuovo Codice della Strada - e del relativo regolamento di esecuzione. Sono ammesse deroghe per documentate necessità di sicurezza delle lavorazioni o per diverse prescrizioni del Sindaco, sentita la C.E.;
 - g) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali e devono rispettare quanto stabilito in materia dalle norme del codice stradale e del Codice Civile;
 - h) di norma tutte le recinzioni prospettanti spazi pubblici o soggetti al pubblico passaggio, devono essere arretrate, rispetto al ciglio esterno della strada o piazza, di ml. 1,00, salvo allineamenti preesistenti;
- Sono ammesse distanze minori, all'interno dei centri abitati ed in condizioni di particolare difficoltà di realizzazione, su conforme parere della C.E., qualora il cancello sia comandato elettricamente con telecomando.

Art. 6.8 Alberature.

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle condizioni ecologiche locali.

La piantagione di alberature non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre il taglio di quelle alberature che limitino o impediscano la visuale da punti di vista di particolare interesse.

E' inoltre facoltà del Sindaco, imporre la piantagione di alberatura, sentita la Commissione Edilizia in funzione di mascheratura a costruzioni o qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.

Nel caso che per vetustà, per particolari necessità o pericolo di caduta, le piante dovessero essere soggette al taglio, dovranno essere messe a dimora nuove alberature.

I tracciati per le discese sciistiche, esistenti o in progetto, devono essere tenuti liberi da vegetazione arborea, sia di ceduo che di alto fuso, e mantenuti a vegetazione erbacea.

Art. 6.9 Coperture e coloriture esterne degli edifici.

Per quanto non previsto nelle Norme di Attuazione del PRG e ad integrazione delle stesse valgono le norme seguenti:

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

Il tipo di copertura di norma è quello a due falde con pendenza minima del 35% e massima del 60%.

Eventuali abbaini non dovranno occupare più del 15% della superficie della copertura, in proiezione orizzontale, escluse le parti sporgenti del tetto. Dovranno avere un arretramento minimo di ml. 1,00 sia dal filo del muro esterno che dalla linea ideale di colmo.

Gli abbaini con funzione specifica di illuminazione ed areazione del piano sottotetto non abitabile e di uscita sul tetto per la manutenzione, vengono considerati come elementi con apporto di solo volume tecnico.

Gli abbaini con la funzione specifica di rendere abitabile il piano sottotetto, altrimenti non abitabile, vengono considerati elementi con apporto di volume architettonico e quindi da inserire nel computo della densità edilizia.

La sporgenza della falda dei tetti, misurata dal filo esterno del muro dell'ultimo piano non potrà essere inferiore a ml. 1,00 (0,30 per gli sporti laterali) e superiore a ml. 1,50; per le costruzioni che non raggiungono l'altezza massima consentita potrà essere proporzionalmente ridotta.

Soltanto in caso di rilevante impegno architettonico o per edifici di carattere pubblico sono ammesse coperture diverse da quelle sopracitate.

I pannelli solari, installati in copertura, debbono rientrare nella linea di falda, essere aderenti alla falda ed essere costituiti da profilati di contorno dello stesso colore del manto di copertura.

Non sono ammesse coperture piane se non comprovati motivi di carattere strutturale o, se del caso, in riferimento a volumi tecnici o di pertinenza.

b) Le murature esterne degli edifici devono essere preferibilmente di colori chiari.

Le disposizioni relative alle coloriture, si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e rifacimento dei fabbricati esistenti.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni e materiali di copertura diversi, se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e/o dell'ambiente.

Art. 6.10 Scale esterne.

Nel caso di nuove costruzioni sono ammesse scale esterne isolate, aperte solamente per accedere al primo piano dell'edificio.

Solo nel caso che la realizzazione della scala comporti la realizzazione di più scale con interposti ballatoi, in conformità a manufatti locali consimili, sono ammesse altezze superiori.

Le scale del ballatoio dovranno essere realizzate in conformità alle tecnologie ed usando gli stessi materiali e sistemi costruttivi impiegati nell'edilizia di tipo tradizionale: le balaustre dovranno essere realizzate esclusivamente in legno secondo forme e materiali propri della tradizione culturale locale.

Non è ammessa la costruzione di scale esterne in legno a servizio di attività che implicino la presenza, anche saltuaria, del pubblico.
Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 6.11 Marciapiedi e percorsi ciclabili.

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

Negli agglomerati urbani che investono carattere storico e in quelli sottoposti a vincoli di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali;

I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere larghezza inferiore a m. 1,20.

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a m. 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Eventuali piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml. 1,50, le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di ml. 2,50.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5 - 10 cm.

La pavimentazione deve essere di materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 6.12 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.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed in quelli sottoposti a vincolo di tutela delle bellezze naturali, si applica il secondo comma dell'articolo precedente.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario; in relazione all'uso il Comune può assumersi l'onere di manutenzione.

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

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 1,80, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,50. Ai fini della determinazione del volume i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

Art. 6.13 Apertura di accessi e strade private.

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il Sindaco può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Ogni lotto può disporre di accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via e all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a parcheggio dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio.

Nei lotti in cui sia dimostrata la necessità di realizzare più di un accesso carrabile e/o pedonale, tale necessità sarà valutata di volta in volta dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve sempre essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Le uscite da autorimesse interraste o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di adeguata pendenza; tutte le rampe debbono terminare almeno ml. 4,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione, tali larghezze devono essere aumentate per autorimesse di grandi dimensioni collettive.

Le rampe devono essere realizzate con idoneo materiale antisdrucciolevole, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml. 2,50 se rettilinee e ml. 3,50 se in curva.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno e comunque la recinzione per la parte investita dal cancello stesso dovrà tenersi arretrata di ml. 5,00 rispetto al ciglio della carreggiata stradale.

Il Sindaco sentita la Commissione Edile può concedere limitate deroghe ai precedenti comma per comprovate necessità.

CAPITOLO SETTIMO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 7.1 Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico - artistico ed archeologico, il Sindaco può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette ad autorizzazione o concessione.

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

Art. 7.2 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico.

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico- artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico - artistico o archeologico.

Art. 7.3 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, qualora non si rechi danno alcuno all'immobile il proprietario non può opporsi all'istallazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

Art. 7.4 Numeri civici.

All'atto del rilascio dei certificati di cui al precedente articolo 5.1, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato, se previsto da apposito provvedimento deliberativo. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 7.5 Prescrizioni edilizie particolari

Oltre a quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto ed un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,30 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino che li raccordi su almeno il 60% del perimetro al piano di campagna esistente, qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo convenzioni da stabilire con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle nuove costruzioni eventuali riporti di terreno che alterino il profilo del piano di campagna esistente sono ammessi solo in virtù di comprovate esigenze statiche, igieniche, estetiche e di raccordo con la morfologia esistente.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare e di modeste dimensioni sia pubblici che privati quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, G.P.L., ecc., sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

I bomboloni per G.P.L., in zona a vincolo paesaggistico devono essere interrati e opportunamente schermati attraverso arbusti o siepi.

I locali e gli impianti di cui al presente articolo non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e della superficie coperta per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade e dai confini previste per la zona medesima.

CAPITOLO OTTAVO - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.

Art. 8.1 Locali abitabili.

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

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

Nei fabbricati adibiti ad abitazione, i nuovi locali debbono avere:

- 1) larghezza minima ml 2,00; con superficie di pavimento di almeno mq. 9,00;
- 2) l'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,55; per i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli e vani non abitabili, l'altezza media è fissata in ml. 2,40. Altezze minori, fino ad un minimo di ml. 2,40, possono essere consentite nelle ZTO A e negli edifici che rivestono carattere storico o di bene ambientale, nel caso di restauri e/o opere di ristrutturazione che non modificano l'altezza, misurata dal piano di campagna, dei solai originari.
- 3) la superficie di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione permanente, deve essere pari almeno ad 1/8 della superficie di pavimento. Sono ammesse superfici di aerazione ed illuminazione minori per gli alloggi derivanti da interventi di recupero abitativo, sentito il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS;
- 4) per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00. Altezze minori possono essere consentite negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e nel caso di restauri e/o opere di ristrutturazione degli edifici esistenti.
- 5) 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.

Nel caso di soffitti a travatura in legno a vista, la quota massima del locale va riferita al sottotavolato qualora l'interspazio fra le travi sia uguale o superiore a cm 45; in caso contrario va riferita al sottotrave.

Il sottotetto di fabbricati esistenti, qualora potenzialmente abitabile, può essere recuperato ai fini abitativi anche oltre i parametri edificatori del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 8.2 Le cucine.

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 7 del D.M. 05.07.1975, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente qualora l'angolo cottura non comunichi direttamente all'esterno con aperture e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologati sistemi alternativi.

Art. 8.3 Locali per i servizi igienici.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di 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 di superficie non inferiore a mq. 0,50 oppure con areazione forzata;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile ed impermeabile fino all'altezza di almeno ml. 1,80.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Nel caso in cui sia previsto più di un locale per i servizi igienici, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati, i rimanenti potranno avere areazione indiretta artificiale, superficie minore, ed essere accessibili da locali abitabili.

Nei locali per servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

E' comunque da assicurare in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni sui punti di produzione prima che si diffondano.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, attrezzature ricettive, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

I locali igienici in depressione devono essere dotati di aspiratori che consentano un ricambio d'aria pari a 12 volte il volume del locale/ora.

Art. 8.4 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e di ml. 0,90 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/15 della superficie di calpestio del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi sono ammesse larghezze inferiori con un minimo di ml. 0,90.

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

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

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

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 di ml. 2,00 dal piano cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformità all'art. 19 della L. 27/5/1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche

indiretta per i disimpegni.

Art. 8.5 Corridoi e disimpegni.

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. Nelle nuove costruzioni l'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Art. 8.6 Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.

I locali non a uso abitazione a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10.

Devono altresì avere soglia sopraelevata rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali che siano sotterranei, non possono essere adibiti ad abitazione, ancorchè presenti in edifici esistenti. Per i fabbricati esistenti è accettabile la realizzazione di locali abitabili nei seminterrati con almeno una parete completamente fuori terra dotata di aperture di cui all'art. 8.1 punto 2, ma dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione delle pareti contro terra.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi particolari dei locali seminterrati aerati mediante impianto di condizionamento d'aria può essere concessa, caso per caso, previa certificazione di idoneità da parte dei preposti organi di controllo.

Agli effetti dell'art. 8.1 si considerano non sotterranei e quindi abitabili i locali parzialmente seminterrati che abbiano le pareti interrato per non oltre il 50 % e le cui parti interrato siano provviste di intercapedine areata per i garage e per le cantine deve essere previsto un minimo di aerazione naturale..

Art. 8.7 Sottotetti.

Il Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, esistenti alla data del 31 dicembre 1998, è ammesso sull'intero territorio comunale e su tutte le tipologie edilizie. 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.

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili, se abitabili, deve essere mediamente non inferiore a ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,60 misurata tra pavimento e soffitto dalla parte della gronda; detto paramento si identifica con il piano virtuale generato dalla proiezione sul pavimento del luogo dei punti definiti $h= 1,60$, piano che può anche non coincidere con la parete interna del muro perimetrale verso gronda; di tale piano non è richiesta la delimitazione con strutture apparenti. Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati e se abitabili fanno parte del volume del fabbricato.

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

Non sarà consentito avere finestratura apribile esclusivamente in falda (velux) ma dovrà essere previsto un minimo di finestratura apribile a parete o tramite abbaino.

CAPITOLO NONO - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 9.1 Edifici e locali di uso collettivo.

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita da adeguata aerazione artificiale;

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme per i locali destinati ad usi individuali abitativi.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) le cubature delle camere ad uno o più letti dovranno rispettare i minimi prescritti dalle vigenti normative di legge.

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

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che investono carattere storico - artistico - ambientale, sentito il parere del Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.S.L..

Art. 9.2 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'adattabilità l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere nel rispetto della specifica legislazione vigente.

Art. 9.3 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.

Sono considerati locali abitabili gli uffici e i refettori.

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

Art. 9.4 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo sui "locali abitabili" e seguenti, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiale soggetti a fermentazione. Nel caso di situazioni esistenti essi dovranno essere separati dalle abitazioni anche attraverso pareti di opportuno spessore e materiale, in modo da offrire le richieste garanzie sotto il profilo igienico - sanitario.

Art. 9.5 Impianti al servizio dell'agricoltura.

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato con angoli arrotondati con le parti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia e impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi vasconi di contenimento liquami.

Il pavimento deve essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le nuove stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative, devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni singole ad eccezione di quella dell'operatore agricolo per gli allevamenti di tipo zootecnico intensivo devono essere rispettate le distanze previste dalla DGR n.7949 del 22.12.1989 pubblicata sul BUR n. 25 del 1990.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia e vascone contenimento liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili, situati a distanza non minore di 200 metri da cisterne, pozzi fontane, prese di acqua potabile e, in caso di terreno non piano, a valle delle stesse.

I cortili, le aie, 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 alle vigenti leggi e regolamenti in materia.

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

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tale scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente.

Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 28.6.1937 n. 1497 e sempre secondo i dispositivi della L.R. 24 e relative circolari esplicative.

CAPITOLO DECIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 10.1 Stabilità delle costruzioni.

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

Art. 10.2 Manutenzioni 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. 10.3 Provvedimenti per costruzioni pericolanti.

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

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

CAPITOLO UNDICESIMO - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 11.1 Opere provvisionali.

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

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

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

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 provvisionali (ponti di servizi, 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 provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Art. 11.2 Scavi e demolizioni.

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

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 ed altre situazioni nocive.

Art. 11.3 Movimento ed accumulo dei materiali.

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

Solo nel caso di necessità, il Sindaco, 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.

CAPITOLO DODICESIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 12.1 Disposizione speciale per gli edifici condonati.

Per i manufatti sanati col condono ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 consistenti in edifici accessori staccati dal corpo del fabbricato, al quale accedono come pertinenza funzionale, potrà venire rilasciata la concessione di demolizione e ricostruzione anche con possibile eventuale aumento di volume nella concorrenza massima del 50% con un massimo di mc 20 a condizione che il volume così "recuperato" venga utilizzato all'interno del lotto di pertinenza rispettando le prescrizioni tipologiche e le distanze minime per gli edifici accessori previste sulla N. di A. e del P.R.G.:

- a) che il volume così "recuperato" venga "utilizzato" in aderenza al fabbricato principale, di guisa che ne risulti un unico edificio, anche in deroga ai normali parametri e standards del P.R.G., ad eccezione delle distanze minime stabilite per le nuove zone omogenee comprese le distanze dalle aree private;
- b) che venga trascritto a favore del Comune atto unilaterale d'obbligo di mantenere, nella parte del fabbricato così ampliata, la stessa funzione pertinenziale già esercitata nell'edificio condonato.

Art. 12.2 Entrata in vigore del P.R.G. e del R.E..

Il P.R.G. entra in vigore al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 61 del T.U. 3.3.1934 n. 383.

Art. 12.3 Titoli legittimi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E..

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie conservano l'efficacia prevista dall'art. 78 ultimo comma della L.U.R. 61/1985.

Le concessioni di lottizzazione e le convenzioni attuative di strumenti di iniziativa pubblica conservano l'efficacia prevista dalla rispettiva convenzione; per le parti inattuate si applicano le previsioni dell'art. 59 della L.U.R. 61/1985.

Art. 12..4 Misure di salvaguardia.

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del R.E. e del P.R.G. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 12.5 Abrogazioni di norme.

L'entrata in vigore del P.R.G. e del presente R.C.E. comporta l'abrogazione tacita di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili.

Art. 12.6 Decadenza della Commissione Edilizia.

Entro 90 (novanta) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento verrà rinnovata la Commissione Edile.

Art. 12.7 Poteri di deroga.

Sono ammesse le deroghe al P.R.G. e al R.E. nei limiti stabiliti dall'art. 80 della L.R. 61/1985.

Art. 12.8 Sanzioni.

Per le violazioni alle disposizioni del P.R.G. e del presente R.E., che non siano già sanzionate dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 105 e segg. del T.U. 3.3.1934 n. 383.

INDICE GENERALE

CAPITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI : NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	Pag.	1
Art. 1.0 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento		1
Art. 1.1 - Campo di applicazione del Regolamento Edilizio		2
Art. 1.2 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento		2
Art. 1.3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori		
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.		2
Art. 1.4 - Concessione Edilizia		2
Art. 1.5 - Autorizzazione edilizia		3

CAPITOLO SECONDO

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	Pag.	4
Art. 2.1 - Opere soggette a concessione		4
Art. 2.2 - Opere soggette ad autorizzazione.		4
Art. 2.3 - Opere soggette a denuncia		5
Art. 2.4 - Opere non soggette ad autorizzazione o a denuncia		6
Art. 2.5 - Opere eseguite dal Comune		6
Art. 2.6 - Opere eseguite dallo Stato		7
Art. 2.7 - Domande di autorizzazione, di concessione e di giudizio preliminare		7
Art. 2.8 - Soggetti legittimati a chiedere la concessione e l'autorizzazione e a presentare denuncia.		8
Art. 2.9 - Norme per la presentazione dei progetti		8
Art. 2.10 - Inizio e termine dei lavori		11
Art. 2.11 - Validità ed Efficacia della Concessione e dell'Autorizzazione ed evidenza della concessione e del progetto		11

CAPITOLO TERZO

COMMISSIONE EDILIZIA	Pag.	13
Art. 3.1 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.		13
Art. 3.2 - Composizione della Commissione Edilizia.		13
Art. 3.3 - Funzionamento della Commissione Edilizia		14
Art. 3.4 - Nomina del direttore e dell'assuntore dei lavori.		15

CAPITOLO QUARTO

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	Pag.	16
Art. 4.1 - Punti di linea e di livello		16
Art. 4.2 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.		16
Art. 4.3 - Vigilanza sulle costruzioni.		17
Art. 4.4 - Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità.		17
Art. 4.5 - Annullamento della concessione edilizia.		17

CAPITOLO QUINTO

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	Pag.	18
Art. 5.1 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità.		18
Art. 5.2 - Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici		18

CAPITOLO SESTO

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	Pag.	19
Art. 6.1 - Decoro degli edifici.		19
Art. 6.2 - Decoro degli spazi.		19
Art. 6.3 - Cave.		19
Art. 6.4 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggetta sul suolo pubblico.		20
Art. 6.5 - Illuminazione sotterranei.		20
Art. 6.6 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.		20
Art. 6.7 - Recinzioni delle aree private.		21
Art. 6.8 - Alberature.		21
Art. 6.9 - Coperture e coloriture esterne degli edifici.		22
Art. 6.10 - Scale esterne.		22
Art. 6.11 - Marciapiedi e percorsi ciclabili.		23
Art. 6.12 - Portici		23
Art. 6.13 - Apertura di accessi e strade private.		24

CAPITOLO SETTIMO

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	Pag.	25
Art. 7.1 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	Pag.	25
Art. 7.2 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico.		25
Art. 7.3 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.		25
Art. 7.4 - Numeri civici.		25
Art. 7.5 - Prescrizioni edilizie particolari		26

CAPITOLO OTTAVO

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	Pag.	27
Art. 8.1 - Locali abitabili.		27
Art. 8.2 - Le cucine.		27
Art. 8.3 - Locali per i servizi igienici.		28
Art. 8.4 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.		28
Art. 8.5 - Corridoi e disimpegni.		29
Art. 8.6 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.		29
Art. 8.7 - Sottotetti.		29

28

CAPITOLO NONO

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE	Pag.	30
Art. 9.1 - Edifici e locali di uso collettivo.		30
Art. 9.2 - Barriere architettoniche.		30
Art. 9.3 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.		30
Art. 9.4 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.		31
Art. 9.5 - Impianti al servizio dell'agricoltura.		31

CAPITOLO DECIMO

NORME DI BUONA COSTRUZIONE	Pag.	32
Art. 10.1 - Stabilità delle costruzioni.		32
Art. 10.2 - Manutenzioni e restauri.		32
Art. 10.3 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.		32

CAPITOLO UNDICESIMO

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	Pag.	33
Art. 11.1 - Opere provvisoriai.		33
Art. 11.2 - Scavi e demolizioni.		33
Art. 11.3 - Movimento ed accumulo dei materiali.		34

CAPITOLO DODICESIMO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	Pag.	35
Art. 12.1 - Disposizione speciale per gli edifici condonati.		35
Art. 12.2 - Entrata in vigore del P.R.G. e del R.E..		35
Art. 12.3 - Titoli legittimi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E..		35
Art. 12.4 - Misure di salvaguardia.		35
Art. 12.5 - Abrogazioni di norme.		35
Art. 12.6 - Decadenza della Commissione Edilizia.		36
Art. 12.7 - Poteri di deroga.		36
Art. 12.8 - Sanzioni.		36
INDICE		37