



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvazione Giunta Regionale del Veneto n. 3435 del 29.10.2004

PARTE I

TITOLO I

CAPITOLO I - Norme Generali

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

Il presente regolamento disciplina le attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività. E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.

ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'art. 71 della L.R. n. 61 del 27.06.1985.

ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

Il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

Si richiamano, inoltre, le vigenti disposizioni di legge in tema di competenze e di responsabilità degli operatori in campo edilizio.

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I - OBBLIGO DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

ART. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dall'art. 76 L.R. n. 61/1985 e successive modifiche, e dalle vigenti leggi statali.

ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione, e filo metallico o stanghe orizzontali.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Sindaco. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Sindaco o dalla Autorità Giudiziaria.
4. Costruzioni precarie e le usuali piccole protezioni per animali domestici (canile, pollaio, ecc.).
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni) .

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART. 6 - PERTINENZE

Sono pertinenze i manufatti separati o anche aderenti all'edificio principale che siano ad esso funzionali in conformità con quanto previsto dall'art. 817 c.c.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua, ecc. cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrato, ecc.

ART. 7 - OPERE PRECARIE

Si considerano precarie o temporanee le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; "barchi" per fieno. ecc.).

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definite dalla Legge n. 457/1978, art. 31 lettera a).

ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, così come definite dalla Legge n. 457/1978, art. 31 lettera b).

ART. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definite dalla Legge n. 457/1978, art. 31, lett. c).

ART. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, così come definiti dalla Legge n. 457/1978, art. 31 lettera e).

ART. 12 - L'AMPLIAMENTO

L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed è equiparato alla nuova edificazione. Può essere realizzato anche con costruzioni separate purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.

CAPITOLO III - DESTINAZIONE D'USO

ART. 13 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

La destinazione d'uso indica le funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

Per quanto riguarda i fabbricati, la destinazione viene definita in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.01.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti fondamentali categorie: residenza, attività - produttive artigianali o industriali, attività agricole, attività commerciali – direzionali, attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli, ecc.).

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

ART. 14 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità' o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico - sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n. 10 del 1977.
3. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi a ciò finalizzati e necessari, e' soggetto a concessione edilizia ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art.10 Legge n. 10/1977.
4. Il Sindaco ha facoltà di autorizzare in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lettera a) L.R. n. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati a sensi della L.R. n. 24/1985.
L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio e con le caratteristiche della zona.
5. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

ART. 15 - DESTINAZIONI DI ZONA

Le destinazioni d'uso per le singole Z.T.O. sono quelle previste dalle N.T.A.

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. n. 24/1985 e dal vigente P.R.G. o per le quali devono necessariamente essere utilizzate anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc., con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori, ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

TITOLO III AUTORIZZAZIONE ED ONERI

CAPITOLO I - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione

ART. 16 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di concessione o autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare la attribuzione del diritto.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui e' attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. Il titolare di servitù prediale coattiva o Volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù' attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo.
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.;
7. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n. 24/1985;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

ART. 17 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA - CONTENUTO

1. Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:
 1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
 2. Individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
 3. Indicazione del progettista, suo domicilio e codice fiscale;
 4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico - ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
 5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori e relativi codici fiscali;
 6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;
 7. elenco degli allegati;
 8. data e sottoscrizione del richiedente.
2. Alla domanda devono essere allegati:
 - a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
 - b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 18. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
 - c) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla - osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.).
 - d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.

3. In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 16 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.
4. Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

ART. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere datati e depositati almeno in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata. Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria aereofotogrammetrica della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento, nonché l'esistenza e le destinazioni d'uso dei fabbricati in un raggio di 250 ml. e di eventuali allevamenti zootecnici in un raggio di 500 ml.;

- b. una planimetria catastale;
- c. c. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a. relazione sommaria contenente anche 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;
- b. planimetria in scala 1:500 rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli.
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e. pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g. almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi allo approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l. riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

2. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE

- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici,

nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla Legge n. 1497 del 1939, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

3 PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

- 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 1:50;
- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. l'indicazione dei materiali impiegati.

4 PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:

- a. planimetria quotata, in scala 1:500;
- b. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c. indicazione di materiali e di colori.

5 PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

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

6 PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

7 PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi;

8 PER LE MOSTRE E DEPOSITI:

- a. planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

9. PER LE DEMOLIZIONI:

- a. piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o con apposite retinature.
Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

11. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI:

- a. Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
 1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.
 2. Una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
 3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
 4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.

I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G.

Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq. e quella del campo magnetico 0,02 a/mq., salve eventuali più retribuite prescrizioni contenute in leggi, istruzioni, circolari.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:

- a. Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Sindaco in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

ART. 19 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 15 e 16 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S.

Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

ART. 20 - DECISIONI DEL SINDACO

La decisione del Sindaco sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

- 1- Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.
- 2- Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.
- 3- Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.
- 4- La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.
- 5- Nel provvedimento sindacale possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.
- 6- La concessione per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto.

ART. 21 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

Affinché possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte nei precedenti art. 17 e 18 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L.R. n. 61/1985.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio assenso anche in ordine a tali istanze, in

luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data, nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio - assenso ed è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

ART. 22 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Sindaco al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di cui all'art. 79 L.R. n. 61/1985 e successive modifiche in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

ART. 23 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Sindaco o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità della concessione in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Sindaco con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

Capitolo II - ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI

ART. 24 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

1. Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 Legge n. 27.01.1977 n. 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia.

ART. 25 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalle vigenti legislazioni Statale o Regionale e dalle deliberazioni Comunali in materia.

In particolare:

- a. Nei casi di interventi di demolizione - ricostruzione consentiti dalla vigente normativa nonché di ricostruzione di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, sono dovuti gli oneri di ristrutturazione. Eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni.
- b. Non sono dovuti oneri, ai sensi dell'art. 9 Legge n. 10/1977 per interventi su edifici unifamiliari il cui volume non sia superiore a mc. 600, e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente: gli oneri sono quindi dovuti solo per il volume eccedente al predetto limite.

ART. 26 - EDILIZIA CONVENZIONATA

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il Sindaco può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione è ammessa per unità edilizie ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

ART. 27 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione. Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

ART. 28 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato, in base alle leggi Statali e Regionali vigenti e alla deliberazione di Consiglio Comunale.

Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

ART. 29 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione, secondo le leggi e deliberazioni vigenti in materia.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

Capitolo III - DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

ART. 30 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Per la validità della concessione o autorizzazione devono essere fissati i termini di invio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'art. 78 della L.R. n. 61/1985.

Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Sindaco, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposita concessione per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.

I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

ART. 31 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Sindaco, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione. Il provvedimento deve essere preceduto dalla sospensione dei lavori.

ART. 32 - VARIANTI MIGLIORATIVE

Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili (art. 31, terzo comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, è possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I - INIZIO DEI LAVORI

ART. 33 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione deve:

- 1) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto, con relativi codici fiscali;
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - a) la natura dell'intervento;
 - b) il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla - osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
 - c) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali. Il tabellone di cui al punto 3 è prescritto solo per gli interventi soggetti a concessione.

ART. 34 - DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi che possano interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Sindaco dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 35 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il Cantiere deve essere adeguatamente

delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

ART. 36 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua, se possibile, sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

ART. 37 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'inizio e termine dei lavori sono regolati dall'art.78 della L.R. n. 61/1985 che dispone quanto segue:

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione o autorizzazione consente al Sindaco l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione concernente la parte non ultimata.

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dalla presente legge.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i

relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro il termine finale di tre anni o quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma.

ART. 38 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento Sindacale.

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. n. 61/1985 precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una modifica delle singole dimensioni non superiore al 2% purché non derivi un aumento della superficie utile e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Sindaco in particolare sulle cause del crollo. Il Sindaco, sentita la C.E.O., qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione a sensi dell'art. 76, U.C. L.R. n. 61/1985 in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Capitolo II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

ART. 39 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Sindaco esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
2. Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco e alla Autorità giudiziaria. Il Sindaco potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.
3. Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
4. Rivestono particolare interesse le seguenti visite:
 - a. visite alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna.
 - b. visite al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature di ambito, scale e coperture;
 - c. visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

ART. 40 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:
 - b. Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 33.4.

- c. Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
 - c. Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
 - d. Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
 - e. Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento (es. art. 39.2).
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia. Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, il Sindaco adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggere difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
 3. L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.
 4. Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.
 5. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Sindaco può apporre i sigilli al cantiere.
 6. Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 giorni e fino all'adempimento delle attività prescritte.
 7. Il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori nei soli casi previsti da norme primarie; negli altri casi l'ordinanza è facoltativa.

ART. 41 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità anche parziali dalla concessione o autorizzazione, il Sindaco applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.
2. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda. La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.
3. Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.
In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva.

4. I provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.
5. Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il Sindaco dovrà procedere non appena reso edotto che è stata istruita la pratica e predisposti gli atti da parte dei dipendenti uffici, salvo che la Amministrazione Comunale non ritenga necessario acquisire particolari informative o accertamenti in relazione a casi specifici. Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

Capitolo III - CERTIFICATI D'USO

ART. 42 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

1. Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico in ossequio alla Legge 05.11.1971 n. 1086.
 - b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto.
 - c) dichiarazione di conformità degli impianti alle norme di cui all'art. 9 della Legge 5.3.1990, n. 46, rilasciata dall'impresa installatrice regolarmente abilitata ai sensi dell'art. 2 della suddetta legge.
 - d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato.
 - e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati.
2. Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
3. Il Sindaco, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lettera a).
4. Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della Legge n. 373 del 30.04.1976. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso direttore Lavori unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto 1.d).

ART. 43 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

- 1- Prima di occupare i locati oggetto di concessione o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. n. 1265 del 1934.
2. Il Sindaco richiede il sopralluogo e apposita relazione al Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare le condizioni igienico - sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate.
Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori ecc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il Sindaco può comunque rilasciare il certificato.

3. I requisiti igienico - sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di concessione.
Il Sindaco, tenuto conto della relazione del responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato alla esecuzione di Specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile di settore U.L.S.S.
3. Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico sanitarie, il Sindaco può egualmente rilasciare il certificato con prescrizioni da attuare in un congruo termine; decorso inutilmente detto termine il certificato perde automaticamente di validità .
4. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico - sanitarie diverse da quelle precedenti.
6. Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: Legge n. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.).
7. In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture. E' tuttavia consentito l'allacciamento ai servizi per prova impianti, con durata massima di 60 giorni.
8. Il rilascio del certificato oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 42, ove necessaria. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti il Sindaco può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore Lavori la staticità e sicurezza del fabbricato e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.
9. Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Sindaco inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali a sensi dell'art. 221 T.U. LL.SS.
10. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico.
E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO V COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di cinque, dal Consiglio Comunale. Deve essere garantita da elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco, o un assessore da lui delegato;
- Il capo dell'Ufficio Tecnico comunale o altro tecnico suo delegato.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno tre devono essere laureati o diplomati o periti in scienze pertinenti.

Durano in carica tre anni e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al secondo grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario il Tecnico Comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Sindaco.

ART. 45 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce di norma ogni 30 giorni: il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità .

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta indicando gli argomenti da trattare.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Sindaco, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

ART. 46 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo estetico e di ornato che tecnico - edilizio ed urbanistico in conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di concessioni o autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato, per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria, per i progetti di opere pubbliche del Comune.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

PARTE II
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I
DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 47 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è contenuta nelle tavole di progetto e nelle norme del P.R.G.

Se vi fosse discordanza tra le tavole di piano o tra grafici e norme, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme e, in subordine, nelle planimetrie a scala inferiore. Nel caso di discordanza tra R.E. e N.T.A. prevalgono le ultime.

ART. 48 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto.

- 1- Quando non sia obbligatorio un I.U.P. la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio di concessioni edilizie.
- 2- Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche in particolare di edifici ed impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati a sensi delle norme vigenti, tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
Si richiamano comunque le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

ART. 49 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale

- 1- I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
 - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
 - c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 2- I Piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata.

Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica e il P.P.E. possono essere adottati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune. Gli elaborati sono quelli previsti dalla L.R. n. 61/1985.

ART. 50 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al Piano Regolatore Generale, le variazioni di cui alla L.R. n. 47/1993.
2. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R. 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitate per residenza. Gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal Piano Regolatore Generale. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.
3. L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità ai sensi della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche.

ART. 51 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

1. All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale appartiene proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.
2. Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, può approvare eventuali varianti secondo le modalità della L.R. n. 47/1993.
3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.
4. Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

ART. 52 - CONVENZIONI URBANISTICHE

Il piano attuativo è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pur esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B e C1, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il piano di utilizzo deve contenere lo schema della organizzazione edilizio - urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dal Sindaco sentita la C.E.O., e comunque di tutte le aree inedificate contigue a quella interessata dall'intervento edilizio.

ART. 53 - INDICI URBANISTICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano Regolatore generale, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P.
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti e future previste dagli strumenti urbanistici.
- c) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale oggetto di intervento ricadente nel perimetro interessato unitariamente da I.U.P. ove non diversamente prescritto dalle N.T.A. di zona.
- d) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dalla quota minima come definita dal successivo art. 55, le logge con profondità non superiore a ml. 2,00 nonché gli sporti, non superiori a ml. 1,50, gli aggetti privi di soprastanti corpi chiusi non superiori a ml. 1,50, i portici e le scale aperte su almeno due lati e prive di copertura.

Agli effetti del presente regolamento edilizio si intende per loggia una rientranza ricavata nel volume dell'edificio, mentre come portico va considerato lo spazio dotato di copertura inclinata e non praticabile, aperto su almeno due lati e per almeno il 50% del perimetro, realizzato in aderenza all'edificio ed al livello dell'area esterna di pertinenza, nel limite di 1/3 della superficie coperta del fabbricato principale.

L'indice territoriale si applica solo in caso di intervento urbanistico preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario.

ART. 54 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).
2. I fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sul mappale nel quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.
La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

TITOLO II DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 55 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume è ottenuto moltiplicando la superficie coperta di cui all'art. 53 lett. g), per l'altezza del fabbricato di cui al punto 3. Sono esclusi dal calcolo del volume e della superficie coperta:

- le scale a giorno;
- i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml. 2;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml. 2,50;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico, purché rientrino nei limiti dimensionali previsti dal precedente art. 53 punto g).
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i portici e le gallerie ad uso pubblico.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

1. QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o con la quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla concessione edilizia.
Nel caso di terreno in pendenza la quota minima è costituita dal valore medio ponderato delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica.
Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.
2. QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile, misurato, nel caso di copertura in legno, nella linea dei travi a vista.
Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.
3. VOLUMI TECNICI - Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti.
Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
4. ALTEZZA DEL FABBRICATO - Ai fini del calcolo del volume, l'altezza del fabbricato è costituita dalla differenza tra la quota minima e quota massima come definita al precedente punto 2.
Può essere consentita una altezza superiore a quella prevista nelle singole Z.T.O., esclusivamente per volumi tecnici e in caso di comprovate esigenze costruttive o tecniche.

ART. 56 - DISTANZE TRA FABBRICATI

E' la distanza intercorrente tra le pareti antistanti misurata in proiezione orizzontale. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

- 1) Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444.
Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri.
Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 c.c.
- 2) Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 02.04.1968 n. 1444, distanze tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.
- 3) E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.
- 4) La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.
- 5) Le distanze fra fabbricati sono ridotte ad un minimo di 5 ml. nel caso di cavedi o chiostrine e per costruzioni di modeste dimensioni, con altezze non superiore a ml. 2,50 con parete non finestrata verso il confine e di natura pertinenziale (es. tettoie per copertura parcheggi, ricoveri legna o veicoli ecc.).
- 6) Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.
- 7) Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.R.G., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.
- 8) Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti di profondità superiore a ml. 5.

ART. 57 - DISTANZE DAI CONFINI

E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà. Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti. In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza.

Concorrono, inoltre, alla determinazione della distanza dai confini i pilastri e le strutture verticali.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

I limiti delle diverse Z.T.O. sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze, nel caso di Z.T.O. "F" destinate a edificazione pubblica.

All'interno di un I.U.P. le distanze dai confini sono definite dallo strumento attuativo.

ART. 58 - DISTANZA DALLE STRADE

E' la distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n.1404.

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili, ad esclusione delle zone A, devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale esistente:

ml. 5 da strade di larghezza inferiore a ml. 7;

ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

ml.10 da strade di larghezza superiore a ml. 15.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404.

Possono essere autorizzate distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto e che non sia compromesso il soleggiamento della strada.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI

ART. 59 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Sindaco autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.
3. Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, ecc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
6. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione (art. 25 L.R. n. 61/1985 e Legge n. 122/1989). Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà esserne prevista la monetizzazione.

ART.60 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

- 1) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, ad eccezione degli edifici ricadenti in zona A, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc. per ogni unità abitativa per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizia di zona, salvo il rispetto delle distanze da confini e fabbricati.
- 2) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.R.G., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a - b Legge n. 457/1978. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria.
- 3) La demolizione - ricostruzione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle

tavole del P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

- 4) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985, e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.
- 5) Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

ART. 61 - INTERVENTI SU EDIFICI DEL CENTRO STORICO

Gli interventi edilizi su fabbricati ricompresi nel Perimetro del Centro Storico sono disciplinati dalle norme del vigente Piano di Recupero con le seguenti precisazioni ed integrazioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G.

ART. 62 - SOTTOTETTI

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio.

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori. Gli spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi. Dovrà altresì essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, ecc.

I sottotetti di edifici esistenti possono essere recuperati a fini abitativi o di accessori anche in deroga agli indici di edificabilità qualora già abbiano le dimensioni minime di cui al presente articolo. Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio.

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori. Gli spazi di altezza inferiore ai minimi previsti devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi. Dovrà altresì essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, ecc.

I sottotetti di edifici esistenti possono essere recuperati a fini abitativi o di accessori anche in deroga agli indici di edificabilità qualora già abbiano le dimensioni minime di cui al presente articolo.

Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31.12.1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40 ml per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 ml per i territori inclusi negli ambiti della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 ml per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 ml ridotto a 1,60 per i territori inclusi nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;

- fatte salve diverse indicazioni puntuali, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde: eventuali aperture per abbaini e lucernari devono rispettare quanto stabilito dall'art. 64.

Gli interventi di cui al punto precedente sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione: qualora ciò non fosse possibile per l'insufficienza del lotto o per l'impossibilità di accesso, l'intervento è ugualmente consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggi stabilito da apposita deliberazione consiliare.

ART. 63 - AGGETTI E SPORTI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, devono rispettare la seguente disciplina:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a ml. 2,70 dal piano sottostante.
Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di ml. 1,20.
2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti collocati ad altezza inferiore a ml. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità se ubicate in centro storico.
Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore a ml 3, e devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme antiche.

ART. 64 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 3,00 dalla quota di riferimento.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G.

ART. 65 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. 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 deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed 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. 2,70.

2. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Sindaco può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
3. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

ART. 66 - COSTRUZIONI INTERRATE

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. Sono vietate la residenza, le destinazioni produttive, commerciali e di servizio, sono consentiti magazzini e locali di servizio all'attività principale sovrastante.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo con misura riferita all'estradosso del solaio di copertura, calcolata nel punto più sfavorevole e non come media. Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa che per almeno 5 ml. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 67 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

- 1) Fatto salvo lo spazio per parcheggio previsto dalla Legge n. 122/89 e con esclusione delle zone territoriali omogenee di tipo "E" agricole, in ogni nuovo edificio residenziale e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina interno al fabbricato con propria superficie utile non inferiore a mq 12. Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.
- 2) Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, depositi, ecc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale. Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico - compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.
- 3) In eccezione agli indici di edificabilità ed escluse le zone A ed E, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni, oltre alla distanza minima dalle strade, devono rispettare solo la distanza minima di ml. 5 tra fabbricati, purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 18 mq. per ogni singola unità abitativa.
Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili

manufatti esistenti sul lotto o comunque nelle immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario.

Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

- 4) Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. Le porte devono avere ferritoie in alto ed in basso, di dimensioni adeguate ed assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento). E' fatto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché tubazioni della distribuzione del gas metano.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.

Per le autorimesse dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti dal D.M. 01.02.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

ART. 68 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

ART. 69 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia per la edificazione del fabbricato.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di ml. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a ml. 2, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

ART. 70 - RECINZIONI

- 1- Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate o in muratura di altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50.

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo, a ml. 1,50. La parte cieca non deve superare ml. 0,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del c.c.

Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, l'altezza massima può essere di ml. 3,00 purché a rete metallica grigliata affiancata a siepi sempre verdi ed alberature.

Nelle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, e comunque l'altezza non deve essere superiore a ml. 1,50.

In ogni caso le recinzioni non devono causare impedimento alla visibilità della strada per gli utenti della stessa.

- 2- Per particolari motivi di carattere tecnico - funzionale il Sindaco, sentita la C.E., può autorizzare materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
- 3- In ogni caso salve situazioni già precostituite, le recinzioni devono distare almeno ml. 1,00 dal margine della carreggiata delle strade pubbliche o di uso pubblico. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata e oggetto di manutenzione a cura del proprietario frontista. Il Sindaco può esercitare i poteri sostitutivi.
- 4- Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

ART. 71 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

- 1- Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali ed gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b. segnaletica stradale e turistica;
 - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e. quadri per affissioni e simili.

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

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

- 2- L'affissione dei manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

ART. 72 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

ART. 73 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

1. Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre:
 - la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc.;
 - la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
 - la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
2. La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.
3. Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.
4. Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

ART. 74 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi di massima.

1. La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui e con caratteristiche proprie dell'ambiente. Le coperture devono essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle degli edifici circostanti. La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti; il sottospazio deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui.
Le pareti esterne devono essere trattate con intonaci e con tinteggiature tradizionali.
I parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme in accordo cromatico con le facciate.
La trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica degli edifici che compongono la stessa cortina edificata, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti.
2. I muri di contenimento, di controripa o di scarpata o eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietra del luogo o in calcestruzzo intonacato a rustico.
Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.
Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.

PARTE III
TUTELA IGIENICO - SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

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

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

ART. 76 - PROTEZIONI DALL'UMIDITA' E SMALTIMENTO ACQUE

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
Le relative strutture devono pertanto essere isolate mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi con inerti di sabbia e ghiaia sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.
2. Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.
3. Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.
Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 77 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, conformemente alla Legge 13.07.1966 n. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno 10 ml. di distanza da finestre di altri immobili.

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

ART. 78 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a quella prevista da vigenti disposizioni di legge, con soggiorno di almeno 16 mq.

Qualsiasi unità abitativa deve avere una superficie complessiva non inferiore a mq. 50 fatta eccezione per le unità comprese negli edifici ad uso collettivo (alberghi - residence e simili).

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni e di un ripostiglio eventualmente a completamento della superficie minima della autorimessa.

ART. 79 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, taverna, ecc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente purché il Responsabile SIP dell'ULSS o suo delegato non accerti particolari carenze igienico - sanitarie.
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento.
- d) altezza media dei sottotetti, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori;
- e) le cucine dovranno essere dotate di opportuni impianti di esalazione a filtraggio di fumi.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici e altezze preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici. Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Per le abitazioni fruente di contributo Statale, vanno applicate le specifiche disposizioni che le riguardano.

Nel caso di soppalchi, l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2,70 ml., con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 ml. riducibili, nel caso di sottotetti, a ml. 2,00 e purché l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2,20 ml.

ART. 80 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali nei limiti delle seguenti prescrizioni;

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo di 5 ricambi ora.

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, riducibile a ml. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui funzionalmente collegati. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie del locale e abbiano le altezze minime previste dal comma precedente.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti, purché siano garantiti requisiti igienico - sanitari adeguati allo specifico utilizzo.

ART. 81 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale che servono più di due alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere aeree ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale. E anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/6 di quella del vano scala.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle dimensioni originarie.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e sia assicurata una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e non devono essere scalabili. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni della Legge n. 13/1989 e successive modifiche o integrazioni.

ART. 82 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, salve eventuali prescrizioni speciali.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità.

Devono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

ART. 83 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia, con superficie minima di 4,5 mq. e finestratura apribile non inferiore a mq. 1.

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

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto. Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione.

ART. 84 - EDIFICI RURALI

Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricole sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico - sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa.

ART. 85 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni di altri proprietari.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili, lontane almeno 30 ml. da pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua, e dalle abitazioni. Su parere del Responsabile SIP dell'ULSS, o suo incaricato, le suddette distanze possono essere adeguatamente incrementate in relazione alla entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione. Il Sindaco, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS, o suo incaricato, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. n. 24 del 05.03.1985 e D.G.R. n. 7949/1989.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di osservare le distanze di natura igienico - sanitaria per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano ogni pericolo di inconvenienti igienico - sanitari.

ART. 86 - RIFORNIMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane. Il Sindaco, sentita la C.E.O. e il Responsabile di settore U.L.S.S. può imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

TITOLO II STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

ART. 87 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, specialmente 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 parte dell'edificio.

ART. 88 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

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 ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di 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 eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

ART. 89 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie 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 possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi - aperti a 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. 90 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune. Gli angoli sporgenti dagli assiti o da qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

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

Devono sempre essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

ART. 91 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione; la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e le attrezzature per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati. I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 88.

ART. 92 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

1. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.
I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione: la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.
- 3- Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna con adeguato grado di protezione.

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

ART. 93 - REQUISITI ACUSTICI

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S., può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

Si richiamano le disposizioni del D.P.C.M. 01.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"

PARTE IV NORME FINALI

ART. 94 - NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni. In particolare perdono efficacia le norme contenute nel R.E. e ogni altra norma che disciplini diversamente la stessa materia.

ART. 95 - POTERI DI DEROGA

Al Sindaco è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti limiti.

- 1) Edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse: la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona; le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e la ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante. La deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.
- 2) Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, o di recupero di gravi condizioni di degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili. Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui alle Legge n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939 e n. 171 del 1973.

ART. 96 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 97, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Sindaco farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

ART. 97 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalle leggi urbanistiche. Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali. Il Sindaco può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi della Legge n. 142/1990 e dello Statuto Comunale.

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO EDILIZIO

----oOo----

INDICE

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 1 Contenuto - limiti - validità del regolamento edilizio | pag. 2 |
| Art. 2 Misure di salvaguardia | pag. 2 |
| Art. 3 Responsabilità degli operatori | pag. 2 |
| Art. 4 Autorizzazioni e concessioni | pag. 3 |
| Art. 5 Interventi liberi e per opere urgenti | pag. 3 |
| Art. 6 Pertinenze | pag. 3 |
| Art. 7 Opere precarie | pag. 4 |
| Art. 8 Interventi di manutenzione ordinaria | pag. 4 |
| Art. 9 Manutenzione straordinaria | pag. 4 |
| Art. 10 Restauro e risanamento conservativo | pag. 4 |
| Art. 11 Ristrutturazione edilizia | pag. 4 |
| Art. 12 L'ampliamento | pag. 4 |
| Art. 13 Destinazioni d'uso: definizioni | pag. 5 |
| Art. 14 Destinazioni d'uso degli edifici e variazioni | pag. 5 |
| Art. 15 Destinazioni di zona | pag. 6 |
| Art. 16 Soggetti aventi titolo | pag. 7 |
| Art. 17 Domande di concessione o autorizzazione: forma – contenuto | pag. 7 |
| Art. 18 Norme per la presentazione dei progetti | pag. 8 |
| Art. 19 Istruttoria sulla domanda | pag. 11 |
| Art. 20 Decisioni del Sindaco | pag. 12 |
| Art. 21 Concessione o autorizzazione tacita | pag. 12 |
| Art. 22 Rilascio della concessione o autorizzazione | pag. 13 |
| Art. 23 Richiesta e rilascio di copie | pag. 13 |
| Art. 24 Oneri collegati alla concessione | pag. 14 |
| Art. 25 Riduzioni o esenzioni dei contributi | pag. 14 |
| Art. 26 Edilizia convenzionata | pag. 14 |
| Art. 27 Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione | pag. 15 |
| Art. 28 Contributo sul costo di costruzione | pag. 15 |
| Art. 29 Oneri per cambio di destinazione | pag. 15 |
| Art. 30 Validità della concessione o autorizzazione | pag. 15 |
| Art. 31 Annullamento della concessione o della autorizzazione | pag. 16 |
| Art. 32 Varianti migliorative | pag. 16 |
| Art. 33 Attività preliminari all'inizio dei lavori | pag. 17 |
| Art. 34 Direttore dei lavori | pag. 17 |
| Art. 35 Organizzazione del cantiere | pag. 17 |
| Art. 36 Punti di linea e di livello | pag. 18 |
| Art. 37 Inizio e termine dei lavori | pag. 18 |
| Art. 38 Esecuzione delle opere | pag. 19 |
| Art. 39 Visite di controllo | pag. 19 |
| Art. 40 Ordinanza di sospensione dei lavori | pag. 19 |
| Art. 41 Provvedimenti per opere abusive | pag. 20 |
| Art. 42 Certificati di regolare esecuzione e collaudo | pag. 21 |
| Art. 43 Certificato di abitabilità o agibilità | pag. 21 |
| Art. 44 Commissione edilizia: composizione e costi | pag. 23 |
| Art. 45 Adunanze della commissione edilizia | pag. 23 |
| Art. 46 Competenze della commissione edilizia | pag. 23 |
| Art. 47 Organizzazione del territorio | pag. 25 |
| Art. 48 Modalità di attuazione del P.R.G. | pag. 25 |
| Art. 49 Strumenti urbanistici attuativi | pag. 25 |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----|
| Art. 50 Rapporto degli strumenti attuativi | pag. | 26 |
| Art. 51 Disciplina degli strumenti urbanistici attuativi | pag. | 26 |
| Art. 52 Convenzioni urbanistiche | pag. | 26 |
| Art. 53 Indici urbanistici | pag. | 27 |
| Art. 54 Superficie fondiaria vincolata | pag. | 27 |
| Art. 55 Volume ed altezza del fabbricato | pag. | 28 |
| Art. 56 Distanze tra fabbricati | pag. | 29 |
| Art. 57 Distanze dai confini | pag. | 29 |
| Art. 58 Distanza dalle strade | pag. | 29 |
| Art. 59 Intervento edilizio diretto | pag. | 31 |
| Art. 60 Interventi su edifici esistenti | pag. | 31 |
| Art. 61 Interventi su edifici del centro storico | pag. | 32 |
| Art. 62 Sottotetti | pag. | 32 |
| Art. 63 Aggetti e sporti | pag. | 33 |
| Art. 64 Scale esterne | pag. | 33 |
| Art. 65 Portici e marciapiedi | pag. | 33 |
| Art. 66 Costruzioni interrato | pag. | 34 |
| Art. 67 Autorimesse e locali accessori | pag. | 34 |
| Art. 68 Costruzioni di pubblica utilità | pag. | 35 |
| Art. 69 Movimenti di terra e muri di contenimento | pag. | 35 |
| Art. 70 Recinzioni | pag. | 35 |
| Art. 71 Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari | pag. | 36 |
| Art. 72 Decoro degli edifici | pag. | 36 |
| Art. 73 Decoro e manutenz. delle superfici scop. e delle urbanizzazioni | pag. | 37 |
| Art. 74 Tipologie costruttive | pag. | 37 |
| Art. 75 Igiene del suolo e del sottosuolo | pag. | 38 |
| Art. 76 Protezioni dall'umidità e smaltimento acque | pag. | 38 |
| Art. 77 Fumi, polveri ed esalazioni | pag. | 38 |
| Art. 78 Parametri abitativi | pag. | 39 |
| Art. 79 Locali abitabili | pag. | 39 |
| Art. 80 Locali ad uso collettivo | pag. | 40 |
| Art. 81 Scale, ringhiere e parapetti | pag. | 40 |
| Art. 82 Locali non abitabili, semi - interrati e scantinati | pag. | 40 |
| Art. 83 Locali per i servizi igienici | pag. | 40 |
| Art. 84 Edifici rurali | pag. | 41 |
| Art. 85 Impianti a servizio dell'agricoltura | pag. | 41 |
| Art. 86 Rifornimento idrico | pag. | 41 |
| Art. 87 Stabilità delle costruzioni | pag. | 43 |
| Art. 88 Manutenzione ed interventi urgenti | pag. | 43 |
| Art. 89 Opere provvisoriale | pag. | 43 |
| Art. 90 Opere in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico | pag. | 43 |
| Art. 91 Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico | pag. | 44 |
| Art. 92 Particolari prescrizioni cautelative | pag. | 44 |
| Art. 93 Requisiti acustici | pag. | 45 |
| Art. 94 Norme abrogate | pag. | 46 |
| Art. 95 Poteri di deroga | pag. | 46 |
| Art. 96 Interventi d'ufficio | pag. | 46 |
| Art. 97 Sanzioni | pag. | 46 |

PIANO REGOLATORE GENERALE Adottato con deliberazione consiliare n. 54 del 6 novembre 1992
Approvato con modifiche dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5354 del 26 novembre 1993
Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n.3 dell'11 gennaio 1994
In vigore dal 26 gennaio 1994

VARIANTE PARZIALE N. 1 Adottata con deliberazione consiliare n. 48 del 14 luglio 1997
Approvata con modifiche dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 5127 del 28 dicembre 1998
Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 8 del 29 gennaio 1999
In vigore dal 13 febbraio 1999

VARIANTE PUNTUALE N. 2 "D1/6" Adottata con deliberazione consiliare n. 85 del 4 novembre 1998
Approvata con modifiche dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1242 del 20 aprile 1999
Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 43 del 18 maggio 1999
In vigore dal 3 maggio 1999

INTEGRAZIONE ALLE NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI N. 3 Adottata con deliberazione consiliare n. 39 del 12 maggio 2000
Approvata con deliberazione consiliare n. 77 del 25 settembre 2000
In vigore dal 9 ottobre 2000

VARIANTE PARZIALE N. 4 Adottata con deliberazione consiliare n. 32 del 3 maggio 1999
Modifica parziale alla variante n. 4 con deliberazione consiliare n. 59 del 23 luglio 1999
Approvata con modifiche dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 170 del 26 gennaio 2001
Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 18 del 20 febbraio 2001
In vigore dal 7 marzo 2001
Correzione errore materiale Integrazione parere C.T.R. n. 193 del 16.05.2001 Delibera di Giunta Regionale n. 1651 del 22.06.2001
Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 67 del 24.07.2001
In vigore dal 8 agosto 2001

VARIANTE N. 5 "Correzione errori cartografici" Adottata con deliberazione consiliare n. 39 del 28 maggio 2001
Approvata con delibera consiliare n. 78 del 9 novembre 2001
In vigore dal 24 novembre 2001

VARIANTE N. 6 "Art. 8 delle norme tecniche di attuazione" Adottata con deliberazione consiliare n. 63 del 1 ottobre 2001
Approvata con deliberazione consiliare n. 83 del 30 novembre 2001
In vigore dal 21 dicembre 2001

VARIANTE N. 7 "Correzione errori cartografici" Adottata con deliberazione consiliare n. 79 del 1 ottobre 2001
Approvata con deliberazione consiliare n. 2 del 13 febbraio 2002
In vigore dal 2 marzo 2002

VARIANTE PUNTUALE N. 8 "Auditorio" Adottata con deliberazione consiliare n. 71 del 11 novembre 2002
Approvata con deliberazione consiliare n. 21 del 26 marzo 2003

In vigore dal 13 aprile 2003

VARIANTE PARZIALE N. 9 Adottata con deliberazione consiliare n. 46 del 2 luglio 2003

Approvata con modifiche dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3435 del 29 ottobre 2004

Pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 117 del 23 novembre 2004

In vigore dall'8 dicembre 2004

VARIANTE PARZIALE N. 10 “Rotatoria all’incrocio via Libertà, M. Pasubio, Thiene e Gorizia” Adottata con deliberazione n. 58 del 5 ottobre 2004

Approvata con deliberazione consiliare n. 70 del 30 novembre 2004

In vigore dal 11 dicembre 2004