

CAPITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1) - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria ai sensi degli art. 1-4 delle disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari; cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forma di legge. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2) - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.

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

- 1.) Urbanistica;
- 2.) Regime dei suoli;
- 3.) Protezione delle bellezze naturali;
- 4.) Tutela del patrimonio artistico, storico, archeologico;
- 5.) Requisiti dei materiali di costruzione;
- 6.) Cementi armati;
- 7.) Ordinamenti professionali;
- 8.) Vincolo idrogeologico;
- 9.) Cave e miniere;
- 10.) Acque pubbliche, acquedotti, elettrodotti;
- 11.) Proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
- 12.) Igiene, Sanità, Polizia mortuaria;
- 13.) Circolazione stradale;
- 14.) Inquinamenti;
- 15.) sicurezza degli impianti;
- 16.) Prevenzione incendi;
- 17.) Risparmio energetico;

Art. 3) – RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

L'osservanza del presente Regolamento, non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i Committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori. I progettisti e i Direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edili, Periti Agrari o Dottori in Agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi, o Albi Professionali. Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della Società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che dei direttori dei lavori o collaudatori o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO II

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE.

ART. 4) – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Dirigente Responsabile di apposita concessione. E' prescritta la concessione per:

- a.) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;
- b.) Interventi di ristrutturazione edilizia e cioè 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, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c.) Interventi di ristrutturazione urbanistica e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- d.) Variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni con opere edilizie;
- e.) Le variazioni di destinazione d'uso per i fabbricati che implicino modifiche degli standards;
- f.) Opere di urbanizzazione;
- g.) Impianti sportivi all'aperto di uso pubblico
- h.) Apertura di discariche di materiali inerti o sistemazioni di tipo ambientale;
- i.) Aperture di strade e costruzione di manufatti stradali;
- l.) Costruzione di locali nel sottosuolo di uso non pertinenziale o che la cubatura superi 1/3 quella dell'edificio principale;

Si tratta di:

- 1) una concessione gratuita, nei casi e secondo le modalità di all'art. 9 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, sempre che ai sensi del seguente art. 5 punto 1) non sia previsto il rilascio di un'autorizzazione;
- 2) una concessione comportante la corresponsione di un contributo, negli altri casi.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle LL. 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 o 16 aprile 1973, n. 171 i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono, in base alla Legge n.662/96, essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitari e di sicurezza vigenti.

ART. 5) OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

Sono assoggettati ad autorizzazione del Dirigente Responsabile ad eseguire i lavori gli interventi di manutenzione straordinaria e cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare 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, oltre alle cancellate ed altre recinzioni.

Un'autorizzazione gratuita per:

- le opere, costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili (autorimesse nel limite di mq.1/10mc. compreso l'esistente, legnaie) o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo di quella dell'edificio principale;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;
- gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457 se le stesse non sono oggetto di denuncia di inizio attività come previsto dal comma 60° dell'art.2 della Legge n.662 del 23.12.1996;
- le demolizioni sia totali che parziali;
- l'apposizione di targhe o insegne;
- l'installazione di serbatoi fuori terra;
- le pavimentazioni di aree scoperte;
- le opere interne;
- muri di cinta e cancellate;
- costruzione, modificazione e demolizione di edicole funerarie e tombe di famiglia.

Gli interventi citati all'art.4 del D.L. 398/1993 sono soggetti a dichiarazione di inizio attività come introdotto dal comma 60° dell'art.2 della Legge n.662 del 23.12.1996 e dall'art. 1 comma 6 della Legge n° 443 del 21.12.2001.

La modifica dei colori e tipi di intonaci delle facciate e la posa di tende da sole è subordinata al rilascio di autorizzazione semplice previa valutazione del Dirigente Responsabile .

Art. 6) – OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

Non sono soggette a concessione o autorizzazione:

- a.) Le opere di assoluta urgenza o necessita ordinate dal Sindaco;
- b.) Gli interventi di manutenzione ordinaria, e cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo e al normale uso. Sono compresi in tale categoria tutti i lavori di rifacimento e riparazione delle parti degradate, senza modificarne le dimensioni. Consistono principalmente nella riparazione di intonaci, serramenti, pavimenti o impianti. Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture o chiusure di porte e finestre. Qualora tali interventi si riferiscano a immobili vincolati ai sensi della legge n° 490 del 29.10.1999 è necessaria l'autorizzazione ai sensi del precedente articolo;
- c.) La costruzione di baracche da cantiere;
- d.) Le protezioni stagionali;
- e.) Gli arredi da giardino quali fontane, panchine;
- f.) serbatoi interrati ;
- g.) Pompeiane e pergolati di dimensioni massime pari a mq 10 , non stabilmente infissi a suolo/fabbricati purché rispettino le norme del Codice Civile ;
- h) Casette prefabbricate in legno di superficie massima pari a mq. 5.00 , altezza massima inferiore a ml. 2.20 non stabilmente infisse a suolo/fabbricati purché rispettino le norme del Codice Civile ;
- i) Antenne paraboliche aventi diametro massimo 60 cm e purché non installate sul fronte principale del fabbricato .

Art. 7) – OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale e il Settore Igiene Pubblica, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 8) - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO.

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applicano le disposizioni dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, N. 616, e spetta al Presidente della Giunta regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma di detto articolo. Per gli immobili di proprietà dello Stato sono date altresì concessioni e autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta.

Art. 9) - DOMANDA DI CONCESSIONE, DI AUTORIZZAZIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE.

Le domande di Concessione, redatte su appositi moduli, debbono essere indirizzate al Dirigente Responsabile, con allegati i disegni di progetto e ogni altra documentazione richiesta, per esse e per le modalità del loro rilascio si richiamano i prevalenti disposti della Legge 662/96. La domanda e le copie dei disegni debbono essere firmate dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto e dal Progettista. I nominativi dell'Assuntore e del Direttore dei Lavori possono essere comunicati alla dichiarazione d'inizio dei lavori, secondo il disposto dell'Art. 17). I firmatari sono responsabili per ogni inosservanza alle disposizioni di legge e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate all'atto della Concessione. Gli eventuali cambiamenti dei nominativi devono essere immediatamente comunicati al Dirigente Responsabile con lettera raccomandata. Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati, i quali dovranno provvedere di conseguenza; tale comunicazione interrompe i termini per l'esame della pratica. Il Dirigente Responsabile provvede sentito il parere obbligatorio della Commissione edilizia e del Responsabile di settore dell'U.L.S.S.. Il Dirigente Responsabile chiede, ove necessario, il parere o l'autorizzazione degli Enti e Organi Competenti: (Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Ispettorato Agrario, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.) e ne dà comunicazione al Richiedente. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo, inteso a ottenere un giudizio preliminare sia urbanistico che compositivo. Resta comunque salva l'applicazione delle norme, anche regolamentari, che dovessero entrare in vigore dopo la comunicazione del parere e prima della firma della Concessione.

Art. 10) - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

I disegni devono riportare, per ogni tipo di richiesta, una planimetria della località in scala 1:2000 e l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame. Con riferimento al tipo di intervento richiesto, i progetti devono inoltre contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE :

- a.) Relazione sommaria sul tipo di intervento;
- b.) Planimetria in scala 1:500 del lotto interessato, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie per individuare il lotto prima e dopo l'intervento, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, con i relativi ingombri e altezze, e riportate inoltre le distanze dai confini sia della nuova costruzione che di quelle esistenti nei lotti confinanti, gli allineamenti stradali quotati, la larghezza delle strade prospicienti, l'ingombro planivolumetrico della costruzione;
- c.) Planimetria dell'area in scala 1:200, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, spazi per parcheggio, aree a verde e recinzioni. Per queste in particolare sono richiesti particolari costruttivi in scala 1:20 con indicato il tipo di materiale impiegato;
- d.) Tutte le piante dei vari piani, in scala 1:100, quotate e con la precisa destinazione d'uso dei vari locali;
- e.) Pianta della copertura in scala 1:100, con indicati gli eventuali volume tecnici (camini, torrette, vani scala, ecc.);
- f.) Tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- g.) Almeno una sezione verticale in scala 1:100 quotata;
- h.) Planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici e delle emissioni aeriformi;

- i.) I dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi del successivo Art. 93, alla sup. coperta, al volume e all'altezza fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- l.) Copia atto notarile di compravendita o certificato catastale che attesti l'attuale proprietà rilasciati dall'UTE in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto o altro documento che certifichi il diritto reale od obbligatorio che consenta l'intervento edilizio richiesto.
- m.) Dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi del successivo art. 94;
- n.) Riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- o.) Autorizzazione delle competenti autorità in relazione agli interventi richiesti (Genio Civile, Consorzi di bonifica), con la possibilità che le stesse siano richieste successivamente all'esame della Commissione Edilizia in virtù della discrezionalità attribuita;
- i.) valutazione idrogeologica sia per gli scarichi sia per il danno che la costruzione comporta all'equilibrio geologico come previsto dalle NTA del Piano Territoriale Provinciale.

B – PER AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI E OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE:

- a.) Le stesse indicazioni del comma precedente sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; deve essere prodotto un apposito elaborato con indicati sovrapposti lo stato di fatto e di progetto e con la colorazione in giallo i manufatti da demolire e in rosso da costruire. Deve essere presentata documentazione fotografica.

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

- a.) Planimetria in scala 1:200;
- b.) Sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati.

D – PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a.) Piante ed almeno una sezione quotate, in scala 1:100 del fabbricato con l'indicazione delle parti da demolire; b.) Adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E - PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DELLE OPERE DI CUI AI PUNTI 1), m), DELL'ART. 4:

- a.) Planimetria quotata in scala 1:100; b.) Prospetti e sezioni quotati in scala 1:20, con indicazione dei materiali e dei colori.

F – PER LE LOTTIZZAZIONI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

Tutte le indicazioni richieste dalla circolare della Regione Veneto del 27.6.1974 n.55603 e sue future eventuali modificazioni.

G - PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

Il progetto approvato con le modifiche richieste segnate in rosso.

H – PER APERTURE DI STRADE

- a) Planimetria catastale in scala 1:2000;
- b) Corografia
- c) Tracciato in scala 1:200
- d) Sezioni e profilo longitudinale con colorazioni;
- e) Foto con coni di visuale e corrispondenza nella realtà con le sezioni;
- f) Indagine geologica eventualmente da presentare, eventualmente dopo il parere favorevole della CEC.

Art. 11) - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE.

La concessione o l'autorizzazione sono rilasciate dal Dirigente preposto, previo parere della Commissione Edilizia Comunale e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica o suo delegato, e nel

caso di beni tutelati dalla L. 1 giugno 1939, n. 1089, dalla L. 29 giugno 1939, n. 1497, o dalla L. 16 aprile 1973, n. 171, previa altresì, rispettivamente, l'approvazione della competente autorità superiori laddove richieste.

Le determinazioni del Dirigente sulle istanze sono rilasciate in base all'art.60 della L.n.662/96.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando sono ottemperati i punti di cui al 4 e 5 comma dell'art. 79 della L. R. n. 61 del 27.6.1985.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prendere visione, previa domanda scritta al Sindaco. La concessione viene rilasciata dopo il versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti. La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi. La concessione può contenere prescrizione di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adeguamento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

Art.12) – AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA.

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare: a.) La possibilità di approvvigionamento con acqua potabile; b.) La possibilità di smaltimento delle acque bianche, bionde e nere, in conformità alle norme .

Art. 13) – ONERI DI URBANIZZAZIONE.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale N.61 in data 27/6/1985.

Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti periodici da parte del competente organo regionale. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione. I contributi possono essere rateizzabili in non più di quattro rate semestrali. In questo caso i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art.13 della legge 14 Gennaio 1978 N.1.

Art. 14) - COSTO DI COSTRUZIONE.

Il Sindaco stabilisce, in base alle caratteristiche dell'edificio e secondo quanto determinato nelle tabelle allegate alla L.R. N. 61 del 27/6/1985 e successive modificazioni e integrazioni, l'ammontare della quota del contributo pertinente. Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti periodici.

Art.15) - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE.

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta. Il Dirigente , avvalendosi dell'Ufficio Tecnico, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare e compararle con la somma che il concessionario avrebbe dovuto versare. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare, il concessionario dovrà corrispondere al Comune la differenza. Le opere di cui al I comma del presente art. devono riguardare l'attuazione di programmi di urbanizzazione primaria e secondaria predisposti dal Comune. Qualora il Comune fosse sprovvisto delle progettazioni generali o esecutive, a giudizio dell'Amministrazione, il richiedente può redigere tali progetti a proprie spese e successivamente attuarli.

Art. 16) - CONCESSIONE A LOTTIZZARE O AD INTERVENIRE CON ALTRO TIPO DI STRUMENTO ATTUATIVO (P. di R. P.I.P. ,PEEP ecc.)

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Dirigente Responsabile, espletata la procedura prescritta e dopo che siano intervenuti:

- a.) L'approvazione consigliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b.) l'esecutività della deliberazione consigliare;
- c.) La stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa. La convenzione precisa le norme relative alla buona esecuzione alla ultimazione, alla manutenzione e al collaudo delle opere di urbanizzazione.

La concessione a lottizzare rilasciata ai sensi dell'art. 28 L.U. legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; vengono indicate inoltre le opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinate in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo quanto prescritto dall'art. 63 della L.R. N. 61/85, sottoscritta dal richiedente e da tutti i proprietari delle aree comprese nel P.di L., corredata dei documenti comprovanti la rispettiva proprietà. La concessione verrà sempre rilasciata, salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Dirigente Responsabile non conterrà particolare menzione a riguardo.

Art. 17) – VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

L'efficacia della concessione, e sempre subordinata al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28/1/1977 N. 10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 9 della stessa. La sua validità e subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla notifica, ed alla loro ultimazione entro i tre anni della data di inizio degli stessi, salvo i casi previsti dall'art. 78 della L.R. 61/85.

Per la richiesta di nuova concessione, per l'ultimazione dei lavori non eseguiti, ove non siano intervenute varianti, non è necessaria la presentazione dei nuovi disegni e allegati ai sensi dell'art.8 del presente Regolamento, né il nuovo parere della Commissione Edilizia. Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali agli atti e del verbale di sopralluogo. La concessione può essere annullata dal Dirigente per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite, sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 15 della Legge 28/1/1977 N. 10, e dell'art. 96 della L.R. 61/85. La validità della concessione, oltre il termine di tre anni di cui al secondo comma del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dall'art. 4, comma quarto della citata legge N. 10 del 1977. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dall'art. 4 della Legge 10/1977 e quelli della L.R. 27/6/1985 N. 61.

TITOLO III COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 18) - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere, e presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche vigenti,

sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ambientale, oltre alle funzioni amministrative relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori concernenti la materia dei beni ambientali, ai sensi della L.R. 31/10/94, n. 63. La Commissione esprime il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità, sull'opportunità di dar luogo alla loro rimozione, o, alternativamente, al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie previste dall'art.15 della legge 28/1977 N.10. La Commissione inoltre esprime il proprio parere sui progetti di pianificazione esecutiva, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento (o norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può richiedere integrazioni alla documentazione presentata, nonché imporre soluzioni edilizie ed estetiche in linea con quanto stabilito dalle NTA, in particolare per i fabbricati posti in zona di vincolo paesaggistico.

Art. 19) - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA **art. modificato con Delibera CC n° 35/06**

La Commissione è composta di 1 membro di diritto, di 3 membri eletti dal Consiglio Comunale e, limitatamente ai pareri in materia di beni ambientali, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno.

È membro di diritto: Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato che funge da Presidente. I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti con voto limitato ad uno, in ogni caso deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza. I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori. I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il Dirigente; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. alla sua prima seduta successiva. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione. Spetta ai membri della Commissione Edilizia, un gettone di presenza.

Art. 20) - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA. **art. modificato con Delibera CC n° 35/06**

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 2 altri membri, 3 in caso di commissione integrata di cui 1 degli esperti.

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

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione. I pareri della commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano richiesta scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'Art. 9. La Commissione può effettuare sopralluoghi nei posti interessati, al fine di acquisire gli elementi ritenuti utili al fine di una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione,

astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il responsabile al rilascio dell'atto finale, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21) - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione a pena la decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative a lottizzazioni di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 16. Entro dieci gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta al Dirigente con l'indicazione del Direttore dei Lavori e l'Impresa costruttrice, controfirmata dagli stessi.

Art. 22) – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Sindaco è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita. Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Dirigente informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi. Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Dirigente, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e dalla relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.

Art. 22 bis) – CAUZIONE

Al fine di evitare la realizzazione di interventi in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata in particolare : nei casi valutati di particolare impatto ambientale , di considerevole valore architettonico o nel caso di particolari prescrizioni impartite, il Dirigente Responsabile – previo acquisizione del parere della Commissione Edilizia – potrà richiedere una cauzione , da prestarsi nei termini di legge , a garanzia del rispetto di quanto previsto al rilascio dell'atto autorizzativo. L'importo dovrà essere non inferiore al costo di realizzazione dell'opera prevista e per la quale viene richiesta garanzia . Lo svincolo della cauzione avverrà al rilascio del certificato di abitabilità (se richiesto) o alla consegna della dichiarazione di fine lavori e relativa certificazione di regolare esecuzione e previo sopralluogo di verifica da parte dell'ufficio tecnico .

Art.23) - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.

La Concessione o Autorizzazione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del P.R.G., o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'Art. 7 della L. 765/1967, sempreché non riguardi immobili dello Stato. In particolare la Conc/Autor. può essere annullata: quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione; quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Il rinnovo della Conc/Autor. potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento. In caso di annullamento di concessione o autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Dirigente responsabile applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale. La valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è notificata dal Dirigente nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini per l'impugnativa. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.

Art. 24) – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'.

Il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

1. Inizio o prosecuzione dei lavori senza la nomina o l'accettazione del Direttore dei Lavori quando ciò sia richiesto, o in caso di mancato deposito dei documenti.
2. Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica di annullamento o decadenza delle stesse.
3. Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle previsioni impartite dalla concessione o autorizzazione.
4. Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
5. In ogni altro caso previsto dalla Legge.

L'ordinanza di sospensione è ordinata entro 15 giorni dalla data di accertamento, va affissa all'albo pretorio, è immediatamente esecutiva, essa ha carattere cautelativo e provvisorio; non richiede il preventivo parere della CEC.

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, Direttore dei Lavori, assuntore dei lavori), il Dirigente adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifiche alla sagoma, superfici utili, destinazione d'uso e che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle a esse direttamente collegate.

I lavori possono quindi proseguire per quelle regolari. Nel caso di inosservanza dell'ordine, oltre che denunciare il fatto all'autorità giudiziaria, può opporre i sigilli al cantiere o adottare ogni altra misura per farla rispettare con addebito di spesa a carico del privato.

TITOLO V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art.25) - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'.

Prima di usare i fabbricati o porzioni di essi ed i manufatti di cui al precedente art. 4, il titolare della concessione deve richiedere al Dirigente Responsabile il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 69 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, se previsto, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- c) l'eventuale nulla-osta degli enti e degli organi competenti, interpellati dal Dirigente in sede di rilascio della concessione;
- d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento, oltre alle dichiarazioni e certificazioni di cui alla L.S. 46/90 e relativo Regolamento di Esecuzione n. 447 del 6/12/91 e successive modificazioni e integrazioni;
- e) documentazione catastale come da penultimo comma. Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente regolamento.

Il Dirigente, previa ispezione del medico delegato di base dell'U.S.S.L., questa solo nei casi di 'edifici non residenziali, e in particolare per quelli produttivi in relazione ai requisiti di igiene e sicurezza degli ambiti di lavoro e di tutela della salute pubblica, e del capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un Tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione dell'immobile o l'uso dei manufatti. Il Dirigente ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti nel primo comma del presente articolo. Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 16.

Il Dirigente è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 giorni dalla richiesta del certificato; l'istanza si intende accolta in caso di inutile decorso del termine. Prima del termine di cui al cui al comma precedente e in assenza del certificato o dopo motivato diniego, è fatto divieto ai Comuni e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative a subentri. Il certificato di abitabilità o di agibilità è sempre revocabile, quando si constati che non sussistono le condizioni di legge che ne consentono il rilascio.

Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione. Le opere ultimate entro la data di entrata in vigore della LEGGE n.47 del 28.02.85 che non siano state iscritte al catasto, ovvero le variazioni non registrate,

devono essere denunciate, ai sensi degli articoli 3 e 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della suddetta legge, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente.

Art. 26) – AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO.

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 76 e per gli edifici speciali di cui al successivo art.78, i nulla-osta, di cui al punto c.) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità. Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata ed usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinarne lo sgombero.

CAPITOLO II

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art 27) - CORTILI E LASTRICI SOLARI.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25 % della somma delle superfici delle pareti che li circondano. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20 % dell'area del cortile stesso. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro. I cortili ed i lastrici solari devono essere uniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 32.

Art 27 bis) PAVIMENTAZIONI .

La realizzazione di pavimentazione di aree private dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni :

Nei tre centri urbani di Valli- Staro –S.Antonio è consentito l'utilizzo di materiale lapideo urbano quale porfido, lastre di marmo o pietra , materiale in cotto grezzo , betonelle e materiali che si possano , per tipologia e colore adattare al contesto di centro urbano .

Nelle Z.T.O. di tipo A diverse dal punto precedente , nelle Z.T.O. di tipo E è consentito l'utilizzo di ciottolo levigato , lastre di pietra di piccola dimensioni e materiale in cotto grezzo non trattato con esclusione di altro materiale .

Nelle Z.T.O. di tipo B è consentito l'utilizzo di ciottolo levigato , lastre di pietra di piccola dimensioni e materiale in cotto grezzo o betonelle che si possano , per tipologia e colore adattare al contesto della zona .

Nelle Z.T.O. di tipo C - D - F : non vi sono particolari divieti . La scelta del materiale verrà valutata per ogni singolo caso in sede di Commissione Edilizia .

Art. 28) – CHIOSTRINE.

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

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inserire un cerchio del diametro di ml. 3,00. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbliigo.

Art. 29) – PERTINENZE ED ACCESSORI

Per pertinenza o accessorio si intende qualsiasi opera che sia funzionalmente connessa o di ornamento dell'edificio principale e che abbia con tale edificio un rapporto di dipendenza funzionale.

Sono accessori gli interventi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo possibile per un loro uso autonomo e separato.

Rientrano nella categoria delle pertinenze: autorimesse, servizi igienici, ripostigli, cucine e locali di deposito, recinzioni, accessi pedonali o carrai, pavimentazioni ed arredi esterni, locali contatori di gas, acqua, ecc., cabine elettriche e telefoniche, tettoie per il riparo dei veicoli, vani per la collocazione di cisterne interrate, ecc.

Non si considerano pertinenziali le costruzione che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale .

Art. 30) - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, nelle nuove costruzioni in zona residenziale devono essere previsti almeno due posti macchina ed un ripostiglio, per ogni unita abitativa.

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso protetti da alberi. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 31) – DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la C.E., di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi L'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Art. 32) – ARREDO URBANO

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e alberati. A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. E ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Il Sindaco, sentito il parere della C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, indecorosi o pericolosi.

Art. 32 bis) – FONTANE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO

Le fontane considerate di interesse pubblico, anche se esistenti su aree private, dovranno essere conservate nel loro aspetto strutturale e funzionale e mantenute accessibili a chiunque. Non dovranno pertanto essere danneggiate e/o deturpate e le aree pertinenziali dovranno essere adeguatamente curate e non occupate da cose o altro. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

Art. 33) - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

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

- a) terrazzini, balconi e spazi simili potranno essere realizzati se con sporto non superiore a ml. 1,20, e altezze del suolo non inferiori a ml. 3,00 e a ml. 4,50 in presenza di strade.
- b) per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
- c) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. Nei tre centri urbani di Valli – Staro - S. Antonio le insegne pubblicitarie dovranno essere del tipo illuminato e non luminoso ed inserirsi in modo armonico per forme e materiali nel contesto in cui vengono installate.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico sprovvisti di marciapiede ad un'altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 34) - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliate, ecc. L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante dal piano di campagna per i confini interni viene definita zona per zona dalle NTA.
- b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad esse assimilati è consentita l'altezza massima di ml. 3,00, anche completamente cieca, per motivi di sicurezza e funzionalità operativa.
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, non si considerano recinzioni, pertanto non soggette ad autorizzazione, le strutture a scopo silvopastorale purché eseguite con materiali di tipo tradizionale quali legno, filo spinato e simili e comunque di altezza non superiore a m. 1,80;
- d) Per quanto attiene all'apertura di passi carrai si prescrive l'arretramento dell'accesso stesso al fine di consentire la realizzazione di un parcheggio.
- e) Le recinzioni lungo le strade dovranno essere sempre arretrate dal filo strada da 50 cm a 100 cm. in base alla valutazione della CEO sia per la sicurezza viabilistica sia per consentire i lavori di apertura in caso di nevicate, si richiama comunque quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.

Art. 35) - ALBERATURE.

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

Art. 36) - COPERTURE.

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. I pannelli solari debbono rientrare nella linea della falda. Non sono ammesse coperture con materiali e colori non propri all'ambiente circostante. La pendenza delle falde deve essere quella tradizionale. Inoltre, per ogni corpo di fabbrica, deve essere la medesima su tutte le fronti. La dimensione degli sporti dovrà essere pari ad un massimo di 80.00 cm con esclusione degli interventi in Z.T.O. di tipo C.

Per i fabbricati interrati è prevista la copertura con tetto giardino, tale soluzione potrà essere adottata per mimetizzare grandi coperture quali costruzioni di tipo industriale.

L'eventuale illuminazione naturale di ambienti ricavati in sottotetti può essere ottenuta mediante opportune finestrature in andamento di falda, oppure per mezzo di abbaini. Potranno essere ammesse deroghe alle norme sopra citate soltanto nel caso di rilevante e comprovato impegno architettonico. Le disposizioni contenute nel presente articolo si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e al rifacimento di fabbricati esistenti.

Art.36 bis) – SERRAMENTI

Si richiama il Progetto Guida della C.M.L.T. per quanto riguarda gli interventi in zone nelle Z.T.O. A/E/B (aree di contrada) lasciando però la possibilità di utilizzare oscuri in legno sia alla Vicentina che alla Padovana . Nelle altre zone potranno essere utilizzati materiali e tipologie diverse quali balconi ad anta , serramenti in PVC o altro previo valutazione della C.E.

Art. 36 ter) – POGGIOLI .

All' interno delle Z.T.O. A delle Z.T.O. B e delle Z.T.O. E i poggioli dovranno essere realizzati del tipo a ballatoio con l'esclusione della tipologia aggettante in sintonia con quanto indicato dal Progetto Guida per il Recupero delle Contrade della Comunità Montana Leogra Timonchio . I parapetti dovranno essere realizzati in legno .

Nelle Z.T.O. C e Z.T.O. D oltre a quanto sopra è data facoltà di realizzare poggioli di diversa tipologia e con l'utilizzo di diversi materiali , previa valutazione in sede di Commissione Edilizia .

Art. 37) - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml 3,50 dal piano di campagna se la normativa specifica di zona non lo vieta espressamente, salvo comunque un adeguato studio architettonico che dimostri il corretto inserimento della scala nel contesto esistente.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 38) - MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi. I proprietari, in fase di costruzione dei fabbricati, devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata ad uso privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario.

Art. 39) – PORTICI

I portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. Il pavimento dei portici deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. E a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, mentre al Comune spettano le spese di manutenzione e la spesa per la fornitura di energia elettrica. Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,70.

Art. 40) - TIPOLOGIA EDILIZIA PARTICOLARE

In tutte le zone omogenee del territorio, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle forme architettoniche e nell'uso dei materiali tipici della zona montana.

Tale vincolo ha carattere prettamente tipologico, senza per questo condizionare eccessivamente la distribuzione e l'uso degli spazi che si costruiscono.

TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 41) - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, il Dirigente può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli e ricadenti :

a) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico- artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Art. 42) - BENI AMBIENTALI

La disciplina delle competenze in materia di protezione delle bellezze naturali è normata dalla Legge Regionale del 31 ottobre 1994, n. 63.

Art. 43) - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

a.) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze; b.) segnaletica stradale e turistica; c.) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture; d.) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili; e.) quadri per affissioni e simili. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati. Non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino se distrutti per casi a loro imputabili.

Art. 44) - NUMERI CIVICI.

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 29, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente e a carico del privato interessato.

**TITOLO III
NORME IGIENICO -SANITARIE
CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO -COSTRUTTIVE**

Art. 45) - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua. E vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

In tutte le nuove costruzioni dovrà essere presentata una indagine geotecnica che accerti le condizioni del suolo, nonché le alterazioni all'equilibrio del sito che la costruzione può comportare in ottemperanza di quanto previsto nel Piano Territoriale Provinciale adottato.

Art. 46) - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.

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

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

Art. 47) – PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. Per le nuove costruzioni i pavimenti dei locali del piano terra, abitabili ai sensi del successivo articolo 69 qualora non esista sottostante scantinato, devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50. Per gli interventi su fabbricati esistenti, il Dirigente potrà derogare che tale criterio, sentito il parere della Commissione Edilizia, purché vengano adottati particolari accorgimenti tecnici al fine della protezione dall'umidità.

Art. 48) - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata, dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni statali, regionali o locali relative all'igiene negli ambienti di vita e di lavoro. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla legge n.10/90. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte, facendo salvo il disposto dell'art. 48 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri. Gli edifici dovranno presentare un alto rapporto volume/superficie esterna.

Art. 49) - ISOLAMENTO ACUSTICO.

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili. Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni e i rumori dagli impianti tecnici interni dell'edificio. Per quanto attiene i locali ospitanti locali di pubblico esercizio, vanno rispettati i limiti di tollerabilità stabiliti dal DPCM 1/3/91, una volta posta in essere l'attività.

Art. 50) - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti, anche per edifici esistenti, 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 13-7-1966 N. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene. Il Sindaco fissa i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori riferendo all'Ufficio Igiene e Sanità dell'U.S.S.L. e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'Art.217 T.U.L.S.

TITOLO II FOGNATURE

Art. 51) – FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla legge 10-5-1976 N. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale. Viene altresì richiamato il dispositivo della L. R. 16/4/85 n. 33 e del Regolamento Comunale per il servizio di fognatura e depurazione.

Art. 52) – CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto pena delle sanzioni di cui all'Art.217 T.U.L.S. e della legge 10-5-1976 N.319 e successive modificazioni.

Art. 53) - CONDOTTI CHIUSI

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

Art. 54) - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10-5-1976 N. 319 e successiva normativa di applicazione. Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità, e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Viene altresì richiamato il dispositivo della L. R. 16/4/85 n. 33 e del Regolamento Comunale per il servizio di fognatura e depurazione.

Art. 55) – ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivano dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere.

Art. 56) - FOGNATURE RESIDENZIALI.

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche o nere, di regola allacciata alla fognatura comunale, o in mancanza con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla legge 10 maggio 1976 N. 319, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia. Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

a.) per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario. Le reti di fognatura devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Sindaco ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali. b.) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere dell'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme adottate dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. N. 48 del 21-2-1977, Suppl. Ord.) allegati 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa e di attuazione. Viene altresì richiamato il dispositivo della L. R. 16/4/85 n. 33 e del Regolamento Comunale per il servizio di fognature e depurazione.

Art. 57) - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno.

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

Art. 58) - IMMONDIZIE

Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un luogo di deposito dei contenitori delle immondizie facilmente accessibile per l'asporto periodico. Sono vietate le canne di caduta delle immondizie, dai piani ad un contenitore al piano inferiore.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 59) – PARAMETRI ABITATIVI

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone. Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone. Ogni nuova abitazione, anche monostanza, dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale non inferiore a quanto previsto dal D.G.R. Veneto n. 6850 del 29.11.91. La superficie massima delle nuove abitazioni fruente di mutuo agevolato, di cui all'art. 16 della legge 5-8-1978 N. 457, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina.

Art. 60) - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente contributo dello Stato, ai sensi della legge 5-8-1978 N. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Altezza virtuale non superiore a m. 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni.
- b) Altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiori a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e per i vani accessori interni all'abitazione, non inferiori a m. 2,40. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, è consentita l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 Maggio 1975, N. 166.
- c) Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera b.) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per le quali per salvaguardare lo stato di fatto, valgono le altezze esistenti per i locali già adibiti a residenza, per quelli soggetti a cambio di destinazione d'uso o a interventi edilizi dei cui alla lett.b),c) e d) della L.457/78, l'altezza dovrà essere incrementata ad un minimo di m.2,40 per i vani di uso abitazione e m.2,20 per gli accessori.

Art. 61) – 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, (uffici, negozi, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garages, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc. I locali di abitazione permanente debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5-7- 1975 e successive modificazioni.

Art. 62) - SOTTOTETTI O MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente art.59 ed essere opportunamente isolati termicamente. L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente di m.2,50 con un minimo di m. 1,80 è fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale n° 12/1999. Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati. I locali abitabili ricavabili in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di ml 2,20, mentre quelli ricavabili sotto i soppalchi dovranno avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Art. 63) - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono essere comunque fornite di due condotti verticali di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 64) - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia e provvisto di aerazione naturale con una superficie minima di mq.4. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50. E consentita la comunicazione diretta tra il locale per i servizi igienici e la sola camera alla quale esso sia direttamente collegato. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati: i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq.2,50 e provvisti di aerazione forzata in assenza di quella naturale. In conformità all'art.18 della legge 27-5-1975 N.166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati 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) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 65) – SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 0,90. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti. Per le scale che servano fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/8 di quella del vano scala. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere un'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.

In conformità all'art.19 della legge del 27 Maggio 1975 N. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

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

Art. 66) - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml.2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00 solo nel caso di nuove costruzioni.

Art. 67) - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali al piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m1.2,20. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 47. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

TITOLO IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 68) - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.

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

- a) L'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) L'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere sempre assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di ml 3,00 misurata dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a 2/3 della monta; nel caso di edifici esistenti, anche in presenza di cambio di destinazione d'uso, le altezze possono essere mantenute anche se inferiori a quelle minime al fine di conservare la originaria forometria e la distribuzione dei volumi;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiori a ml 7,00;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti. A parte tali requisiti i locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R. D. N. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. N. 547/1955.

I depositi e magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo alto almeno ml 1,50 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile. I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. 51/1955 e D.P.R. 547/1955).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

Art. 69) - BARRIERE ARCHITETTONICHE

In applicazione della L.S. n. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. n. 236 del 14/6/89 e del DPR n. 503/1996 nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti

ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Dovrà essere dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni.

Art. 70) – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia (D.P.R. n.303 del 19/3/56), in ogni caso i locali devono sottostare ai criteri generali sui nuovi insediamenti produttivi.

Art. 71) - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti artt. 59 e seguenti. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 72) - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno. Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 25 m. dalle abitazioni singole, sono fatte salve diverse distanze determinate dall' ULSS . Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile ad eccezione delle condotte a pressione e non minore di 8 m. dalle stalle.(vale comunque quanto previsto dalla delibera di Giunta regionale n.7949 del 22-12-1989). Alle richieste di concessione deve essere allegato il parere favorevole del responsabile veterinario dell'U.S.S.L. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 64.

Si richiama il DGRV n. 7949/1989 per le distanze stabilite per gli allevamenti intensivi e la loro classificazione.

CAPITOLO IV

STABILITA E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 73) – STABILITA’ DELLE COSTRUZIONI.

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

Art. 74) - MANUTENZIONI E RESTAURI.

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

Art. 75) – PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l’inquilino hanno l’obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d’urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell’ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l’intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 76) – LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. L’accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 77) - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l’uso di materiali lignei l’impiego di essi è condizionato all’adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione in conformità a quanto previsto dal D.M. 26/6/84 aggiornato dal D.M. 28/8/84 per quanto riguarda teatri, cinematografi, ed altri locali di spettacolo in genere.

Art. 78) - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO.

Preventivo nulla-osta dei vigili del Fuoco I locali, le attività, i depositi, gli impianti e le industrie pericolose i cui progetti sono soggetti all’esame e parere preventivo dei comandi provinciali dei vigili del fuoco ed il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del ”Certificato di

prevenzione incendi”, nonché la periodicità delle visite successive, sono determinanti come dall’elenco allegato che forma parte integrante del Decreto Ministero Interno 16/2/82.

a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;

b) edifici industriali ed artigianali;

c) edifici commerciali, magazzini e depositi;

d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;

e) edifici a struttura metallica;

f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq., (o con più di nove automezzi) ;

g) impianti termici di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h, alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano-G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per: riscaldamento di ambienti; produzione acqua calda per edifici civili; cucine e lavaggio stoviglie; sterilizzazioni e disinfezioni mediche; lavaggio biancheria e simili; distruzione rifiuti (inceneritori); forni di pane e forni di altri laboratori artigiani;

h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. C) da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;

i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edifici ad uso civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiore a 24 m. e aventi corsa superiore a 20 m. Le costruzioni dovranno rigorosamente rispettare le prescrizioni impartite.

Collaudi dei Vigili del Fuoco Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo 1 e richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco: Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo da parte dei Vigili del Fuoco Le aziende o le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate come dall’elenco allegato al Decreto Ministero Interno 16 Febbraio 1982 modificato con Decreto Ministero Interno 27 Marzo 1985. Gli enti privati sono tenuti a richiedere le visite e i controlli per il rilascio del Certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nel sopracitato Decreto e nella L. 7 Dicembre 1984, N. 818.

Art. 79) – PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.

In relazione alla loro destinazione d’uso le costruzioni dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia di: Strutture portanti, ubicazione, scale, compartimentazioni, aperture per sfogo calore e fumo, vie di uscita; Autorimesse; Isolamenti e impianti termici; Impianti elettrici; Impianti per l’impiego del gas combustibile; Rete idrica antincendio; Impianti per l’impiego del gas combustibile; Inquinamento atmosferico.

Art. 80) – USO DI GAS IN CONTENITORI.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere previsti in opportuni spazi o nicchie ricavati all’esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell’attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l’esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. L’impianto interno del gas dovrà essere realizzato in conformità alle Norme UNI-CIG approvate con DD.MM. 7 giugno 1973 e 10 maggio 1974. E’ prescritta l’osservanza delle norme contenute nel suppl. G. U. n. 12 del 15/1/85.

Art. 81) - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 86, e richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 82) - OPERE PROVVISORIALI.

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le aperture che si aprono nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso avere una altezza non minore di m.2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico devono 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. 83) – SCAVI E DEMOLIZIONI.

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 84) - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale. Le attività di cava sono soggette alla L. R. 7/9/82 n. 44.

CAPITOLO V
DEFINIZIONI URBANISTICO -EDILIZIE
CAPITOLO I
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E
DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 85) - INDICI DI FABBRICAZIONE.

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

1 – **Indice di edificabilità fondiaria:** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

2 – **Indice di edificabilità territoriale:** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento esclusa la viabilità prevista dal P.R.G.; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo

3 - **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m.1,20 e scale aperte;

4 - **Indice di copertura:** si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente;

5 - **Superficie lorda:** si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati.

6 – **Volume edificabile:** il solido emergente dal terreno espresso in mc. calcolati moltiplicando la superficie coperta (vedi punto 3) per l'altezza del fabbricato (vedi punto 7).

Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su piloni, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici da rappresentare in appositi grafici dimostrativi da allegare alla presentazione dei progetti. Saranno esclusi dal computo dalla cubatura le logge con profondità non superiore a m.1,20, i porticati ad uso pubblico, gli interrati non di uso abitativo, nonché tutti i volumi tecnici quali torretta ascensore, camini abbattitori di fumi, torri di raffreddamento.

7 - Altezza degli edifici:

a) altezza del fabbricato:

- è la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato, è la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile;

- qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato);

- qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso;

b) altezza delle fronti (altezza massima): è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della

media dei timpani. Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici quali torrette degli ascensori ecc.-

\8- **Superficie edificabile:** si intende la superficie lorda espressa come edificabile dalle tavole di P.R.G. e desumibile: - dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;

9 -**Numero dei piani:** si intende il numero totale dei piani fuori terra compreso il seminterrato qualora lo stesso risulta fuori della linea naturale del pendio per un'altezza media, misurata su tutti i lati, maggiore del 50% dell'altezza del piano stesso, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile, quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante.

10- **Distacco dai confini:** E' la distanza tra proiezioni in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al punto 3 e la linea assunta come confine;

11- **Distacco tra fabbricati:** è la distanza minima fra proiezioni d'impianto misurata per prospetti fronteggianti dei fabbricati misurati nella loro massima sporgenza esclusi gli aggetti come specificato al punto 3 .

Art. 86) - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI ELEMENTI CARATTERISTICI.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

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

Non contribuiscono alla formazione di volumi o superfici gli elementi caratteristici indicati nelle norme di P.R.G. In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità se di uso pubblico, le logge; i bow-windows; i camini; gli abbaini; le terrazze emergenti; le tettoie e pensiline; le serre e giardini d'inverno; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico; i pergolati; i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

Art. 87) - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE.

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche particolari (isolamento termo-acustico o applicazioni impiantistiche speciali, soluzioni sperimentali, ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm 30. Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze e altezze. Non contribuiranno alla formazione di volumi e superfici i volumi tecnici e di servizio, i magazzini e locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno essere ugualmente valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 88) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati: Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano Generale indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 89) - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Il Piano Regolatore Generale, è attuato mediante: a.) i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) di cui all'art. 12 L.R. 61/85; b.) i piani di lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 16 L.R. 61/85; c.) i piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) ai sensi della legge 18-4-1962 N. 167 e successive modifiche e dell'art. 13 L.R. 61/85; d.) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 legge 22 Ottobre 1971 N.865 e dell'art. 14 della L.R. 61/85;

e.) i piani di recupero, previsti dall'art.28 della legge 5-8-1978 N.457 e dell'art. 15 della L.R. 61/85; f.) il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto). All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale il Comune potrà con le modalità previste dal 4° comma , lett. a) , art. 50 della L.R. n° 61/1985 , sentito il parere della Commissione Edilizia, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

Art. 90) – CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI.

Valgono le disposizioni degli artt.11,12,13,14,15 e 16, della L.R. 27/6/1985 N.61, che vengono richiamati integralmente.

Art. 91) - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Valgono le disposizioni degli artt. 12,53,54,55,56 e 57 della L.R. 27/6/1985 N.61, che vengono richiamati integralmente.

Art. 92) – IL COMPARTO EDIFICATORIO.

Valgono le disposizioni degli artt. 18 e 62 della L.R. 27/6/1985 N.61, che vengono richiamati integralmente.

Art 93) – COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO.

Valgono le disposizioni degli artt. 18 e 62 della L.R. 27/6/1985 N.61, che vengono richiamati integralmente.

Art 94) – PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE.

Valgono le disposizioni degli art. 62 della L.R. 27/6/1985 N.61 e degli artt. 19 e 23 della L.U. che vengono richiamati integralmente.

Art. 95) – RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL P.P.

Valgono le disposizioni degli art. 18, della L.R.27/6/1985 N.61, che vengono richiamati integralmente.

Art. 96) - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI.

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art 13 L.U., eretto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune: eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 3 D.P.R.8-3-1965 N.670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriande. Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo secondo saranno regolate dalla legge 22 Ottobre 1971 N.865, come modificato dall'art.14 della legge 10/77 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione. La rendita di cui al penultimo comma dell'art.23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28-1-1977, N.10.

Art. 97) – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Valgono le disposizioni degli art. 27, della L.5-8-1978 N. 457, sono zone degradate tutte quelle previste nella zone A ed E4 del PRG;

Art. 98) - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Valgono le disposizioni degli art.28, della L.5-8-1978 N. 457, e dell'art.13-14 delle NTA del PRG

Art. 99) – PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI.

Valgono le disposizioni degli art.30, della L.5-8-1978 N. 457, e dell'art.13-14 delle NTA del PRG.

Art. 100) - LOTTIZZAZIONI.

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili, di cui alle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale; possono essere prescritti ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I piani di lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

Art. 101) – APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.

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

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Art. 102) - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DI UFFICIO.

Valgono le disposizioni degli art.61, della L.R. 27/6/1985 N. 61, che viene richiamata integralmente.

Art. 103) - IL P.E.E.P. E IL P.I.P.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

Art. 104) - L'INTERVENTO DIRETTO.

Nelle zone od aree per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28-1-1977 N.10.

Art. 105) - COSTRUZIONE IN ADERENZA.In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

a.) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi anche oltre la sua altezza fino al limite massimo di altezza consentito dal P.R.G. previo accordo fra i proprietari.

CAPITOLO VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 106) - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti non comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare o di piani convenzionati in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi delle norme vigenti e del precedente Art. 21 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 107) - MISURE DI SALVAGUARDIA.

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie. Tali misure si applicano solo alla parte che concerne le Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 108) - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento approvato dalla Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al B.U.R.

Art. 109) - NORME ABROGATE.

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

Art. 110) - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico ai sensi dell'art.80 della L.R. 61/1985 così come previsto dall'art. 44 delle N.T.A.

Art. 111) – SANZIONI Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si praticano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

INDICE GENERALE

Parte Prima - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. N. 1) - Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 1
ART. N. 2) - Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento	pag. 1
ART. N. 3) - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.	
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 2

TITOLO II - AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE E CONCESSIONI EDILIZIE

ART. N. 4) - Opere soggette a concessione	pag. 2
ART. N. 5) - Opere soggette ad autorizzazione.	pag. 3
ART. N. 6) - Opere non soggette a concessione o autorizzazione.	pag. 4
ART. N. 7) - Opere da eseguire dal Comune.	pag. 4
ART. N. 8) - Opere da eseguire dallo Stato	pag. 4
ART. N. 9) - Domanda di concessione o di autorizzazione di giudizio preliminare	pag. 5
ART. N. 10) - Norme per la presentazione dei progetti	pag. 5
ART. N. 11) - Concessione e autorizzazione a costruire	pag. 7
ART. N. 12) - Ammissibilità delle domande di Concessione Edilizia	pag. 7
ART. N. 13) - Oneri di urbanizzazione.	pag. 7
ART. N. 14) - Costo di costruzione.	pag. 7
ART. N. 15) - Alternativa al pagamento delle spese di Urbanizzazione	pag. 7
ART. N. 16) - Concessione a lottizzazione od ad intervenire con altro tipo di strumento attuativo	pag.8
ART. N. 17) - Validità ed efficacia della concessione o autorizzazione	pag. 8

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. N. 18) - Attribuzioni della Commissione Edilizia.	pag. 9
ART. N. 19) – Composizione della Commissione Edilizia.	pag. 9
ART. N. 20) - Funzionamento della Commissione Edilizia.	pag. 9

TITOLO IV' - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. N. 21) - Inizio e termine dei lavori.	pag. 10
ART. N. 22) – Vigilanza sulle costruzioni.	pag. 10
ART. N. 22 bis) –Cauzione	pag.10
ART. N. 23) - Annullamento della Concessione o autorizzazione	pag. 11
ART. N. 24) - Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag. 11

TITOLO V' - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. N. 25) – Collaudo, licenza d’uso, abitabilità agibilità.	pag. 12
ART. N. 26) - Agibilità edifici speciali e di uso collettivo.	pag. 13

Parte Seconda - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I – CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. N. 27) - Cortili e lastrici solari	pag. 14
ART. N. 27 bis) – Pavimentazioni	pag. 14
ART. N. 28) - Chiostrine.	pag. 14
ART. N. 29) – Pertinenze ed accessori	pag. 14
ART. N. 30) - Prescrizioni edilizie particolari	pag. 14

TITOLO II – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. N. 31) - Decoro degli edifici.	pag. 15
ART. N. 32) – Arredo urbano	pag. 15
ART.N. 32 bis) –Fontane pubbliche ad uso pubblico	pag. 15
ART. N. 33) - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.	pag. 15
ART. N. 34) – Recinzione delle aree private	pag.16
ART. N. 35) - Alberature.	pag. 16
ART. N. 36) - Coperture.	pag. 16
ART.N.36 bis) –Serramenti	pag.16
ART.N.36 ter) –Poggioli	pag.17
ART. N. 37) - Scale esterne.	pag.17
ART. N. 38) - Marciapiedi.	pag.17
ART. N. 39) – Portici.	pag.17
ART. N. 40) - Tipologia edilizia particolare.	pag.17

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. N. 41) - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.	pag.18
ART. N. 42) - Beni ambientali.	pag.18
ART. i4. 43) - Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.	pag.18
ART. N. 44) - Numeri Civici.	pag.18

Parte Terza - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. N. 45) - Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.18
ART. N. 46) - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag.19
ART. N. 47) - Protezione dall’umidità.	pag.19
ART. N.48) Requisiti termici, ventilazione illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag.19
ART. N. 49) - Isolamento acustico.	pag.19
ART. N. 50) - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.19

TITOLO II - FOGNATURE

ART. N. 51) - Fognature private.	pag.20
ART. N. 52) - Condotti e bacini a cielo aperto.	pag.20
ART. N. 53) - Condotti chiusi.	pag.20
ART. N. 54) - Depurazione degli scarichi.	pag.20
ART. N. 55) - Allacciamenti.	pag.20
ART. N. 56) - Fognature residenziali.	pag.20
ART. N. 57) – Prescrizioni particolari.	pag.21
ART. N. 58) - Immondizie.	pag.21

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. N. 59) - Parametri abitativi.	pag.21
ART. N. 60) - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	pag.21
ART. N. 61) - Locali abitabili.	pag.22
ART. N. 62) - Sottotetti o mansarde.	pag.22
ART. N. 63) - Cucine.	pag.22
ART. N. 64) - Locali per i servizi igienici.	pag.22
ART. N. 65) – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag.22
ART. N. 66) - Corridoi e disimpegni.	pag.23
ART. N. 67) – Locali a piano terra, seminterrati.	pag.23

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. N. 68) - Edifici e locali di uso collettivo.	pag.23
ART. N. 69) - Barriere architettoniche.	pag.24
ART. N. 70) - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.	pag.24
ART. N. 71) - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.	pag.24
ART. N. 72) - Impianti al servizio dell'agricoltura.	pag.24

Parte Quarta - STABILITA E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. N. 73) - Stabilità delle costruzioni.	pag.25
ART. N. 74) - Manutenzione e restauri.	pag.25
ART. N. 75) - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.	pag.25

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. N. 76) - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.	pag.26
ART. N. 77) - Impiego di strutture lignee.	pag.26
ART. N. 78) - Prevenzione dai pericoli di incendio.	pag.26
ART. N. 79) - Particolari prevenzioni cautelative.	pag.27
ART. N. 80) – Uso di gas in contenitori.	pag.27
ART. N. 81) – Collaudo di competenza dei vigili del fuoco.	pag.27

TITOLO III – CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. N. 82) - Opere provvisoriale.	pag.27
ART. N. 83) - Scavi e demolizioni.	pag.28
ART. N. 84) - Movimento ed accumulo dei materiali.	pag.29

Parte Quinta - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART. N. 85) - Indici di fabbricazione.	pag.28
ART. N. 86) - Definizione di particolari elementi architettonici, elementi caratteristici.	pag.29
ART. N. 87) - Elementi a misurazione convenzionale.	pag.30

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. N. 88) – Modalità di attuazione del P.R.G.	pag.30
ART. N. 89) - Mezzi di attuazione del P.R.G.	pag.30
ART. N. 90) - Contenuto dei piani attuativi.	pag.30
ART. N. 91) - Il Piano Particolareggiato.	pag.30
ART. N. 92) - Il comparto edificatorio.	pag.30
ART. N. 93) - Costituzione del consorzio di comparto.	pag.31
ART. N. 94) - Procedimento successivo all'espropriazione.	pag.31
ART. N. 95) - Rilascio della Concessione Edificatoria all'interno del P.P.	pag.31
ART. N. 96) – Disposizioni finanziarie finali.	pag.31
ART. N. 97) – Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.	pag.31
ART. N. 98) – Piani recupero patrimonio edilizio esistente.	pag.31
ART. N. 99) - Piani recupero d'iniziativa dei privati.	pag.31
ART. N.100) - Lottizzazioni.	pag.31
ART. N.101) - Apertura di accessi e strade private.	pag.31
ART. N.102) - Piani di lottizzazione e di ufficio.	pag.31
ART. N.103) - Il P.E.E.P. e il P.I.P.	pag.32
ART. N.104) – L'intervento diretto.	pag.32
ART. N.105) - Costruzioni in aderenza.	pag.32

Parte Sesta - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. N.106) - Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzioni e conc. edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento.	pag.32
ART. N.107) - Misure di salvaguardia.	pag.32
ART. N.108) – Entrata in vigore del presente regolamento.	pag.32
ART. N.109) – Norme abrogate.	pag.32
ART. N.110) - Poteri di deroga.	pag.32
ART. N.111) - Sanzioni.	pag.32

COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO
PROVINCIA DI VICENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DI G.R. N. 251 DEL 08.02.2002

MODIFICATO IN BASE A DELIBERA C.C. N. 53 DEL 08.10.2002

MODIFICATO IN BASE A DELIBERA C.C. N. 35 DEL 30.11.2006

F.to il Sindaco _____

F.to il Segretario _____

F.to il Responsabile U.T.C. _____