

VILLAVERLA (VICENZA)

REPERTORIO N. 1.07

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

I PROGETTISTI

IL SINDACO

**AGGIORNATO CON LA DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 27.09.2016**

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

PARTE I^	DISPOSIZIONI GENERALI		
	TITOLO I° - Norme generali		
art. 1	Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamenti	pag.	1
	TITOLO II° - Disciplina degli interventi		
art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria		2
art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria		2
art. 4	Interventi di restauro e risanamento conservativo		3
art. 5	Interventi di ristrutturazione edilizia		3
art. 6	Interventi di nuova costruzione		4
art. 6 Bis	Obbligo di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili		4
art. 6 Ter	Art. 4 del DPR 380/01 - Obbligo di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili		4
art. 7	Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela		5
art. 8	Interventi diversi o per opere minori		5
art. 9	Interventi di demolizione		6
art. 10	Interventi per opere interne		6
art. 11	Interventi non ultimati		6
art. 12	Interventi per manufatti provvisori		6
art. 13	Varianti in corso d'opera		7
art. 14	Opere da eseguirsi dal Comune		7
art. 15	Deroghe al regolamento edilizio		7
art. 16	Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati		8
art. 16 Bis	Norme per la presentazione dei piani di lottizzazione (P.di L.)		10
	TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE		
art. 17	Attribuzioni della Commissione Edilizia		12
art. 18	Composizione della Commissione Edilizia		12
art. 19	Funzionamento della Commissione Edilizia		12
	TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE		
art. 20	Fissazione dei punti di linea e di livello		13
art. 21	Inizio e termine dei lavori		13
art. 22	Prescrizioni generali per l'esecuzione dei lavori		13
art. 23	Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico		13
art. 24	Vigilanza sulle costruzioni		14
art. 25	Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità della concessione o del presente Regolamento. Sanzioni		14

PARTE 2^

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

art. 26	Apertura di strade private al pubblico transito	pag.	15
art. 27	Porticati e marciapiedi		15

TITOLO II° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 28	Cortili interni		16
art. 29	Prescrizioni edilizie particolari		16

TITOLO III° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

art. 30	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo di pubblico passaggio		17
art. 31	Finestre, portoni, serramenti		17
art. 32	Convogliamento delle acque meteoriche		17
art. 33	Comignoli, antenne e sovrastrutture varie		17
art. 34	Sistemazione e recinzione delle aree scoperte		18

TITOLO IV° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

art. 35	Rispetto di visuale panoramica		19
art. 36	Costruzione in prossimità di opere di interesse monumentale ed ambientale		19
art. 37	Rivestimenti di carattere archeologico, storico, scientifico		19
art. 38	Apposizione o rimozione di lapidi, stemmi, o altri speciali elementi		19
art. 39	Mostre, insegne, vetrine		19
art. 40	Tabelle stradali, numeri civici ed altri apparecchi di pubblico interesse		20

PARTE 3^ PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

art. 41	Igiene del suolo e del sottosuolo	pag.	21
art. 42	Fondazioni ed opere internate		21
art. 43	Protezione dall'umidità - camere d'aria		21
art. 44	Coperture		21
art. 45	Fognature		22

TITOLO II° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

art. 46	Locali abitabili		23
art. 47	Cucine e gabinetti		23
art. 48	Corridoi, disimpegni e scale		23
art. 49	Scantinati e seminterrati		24
art. 50	Sottotetti		24

TITOLO III° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

art. 51	Edifici di uso collettivo		25
art. 52	Depositi e magazzini		25
art. 53	Autorimesse		25
art. 54	Botteghe artigiane e fabbricati industriali		25
art. 55	Fabbricati rurali ed annessi		25
art. 56	Igiene fabbricati		26

TITOLO IV° - ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

art. 57	Licenza di abitabilità e di agibilità degli edifici		27
art. 58	Revoca della licenza di abitabilità		27
art. 59	Costruzioni prefabbricate		27

PARTE 4^ STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 60	Stabilità delle costruzioni		28
art. 61	Manutenzione e restauro		28
art. 61 Bis	Misure preventive e protettive per manutenzione in quota e relative sanzioni.		28

	TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	
art. 62	Prescrizioni contro i pericoli di incendio	pag. 30
	TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	
art. 63	Opere provvisorie	31
art. 64	Scavi e demolizioni	31
art. 65	Movimento e trasporto di materiali	31
art. 66	Impiego di mezzi d'opera	31
PARTE 5^	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	
	TITOLO I° - NORME TRANSITORIE	
art. 67	Termine di validità di particolari norme del precedente regolamento	32
art. 68	Costruzioni di natura particolari	32
art. 69	Adeguamento delle costruzioni preesistenti al presente regolamento	32

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°. Norme generali

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento

Il presente regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale, dal Regolamento comunale d'igiene, dal Testo unico delle leggi sanitarie, dalla Legge comunale e provinciale e dalle leggi e regolamenti della Repubblica italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

TITOLO II°. Disciplina degli interventi.

Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti all'art. 31 lettera a) della L. 457/1978, riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature non portanti e le coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

E' fatta salva la facoltà del sindaco di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria

Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 31 lettera b) della L.457/1978, riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni quali muri di sostegno, travi, solette e, in generale, le strutture verticali e orizzontali;
- le opere necessarie per installare e integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie netta di pavimento senza considerare, a tale fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati, nonché i requisiti igienico-sanitari dei locali destinati alla permanenza delle persone e di quelli comunque funzionali alla destinazione d'uso del fabbricato.

La sostituzione di parti anche strutturali degli edifici limitata agli elementi fatiscenti ed irrecuperabili.

Procedimenti

Fatto salvo quanto disposto all'art. 10 per le opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori, previa comunicazione al sindaco.

Art. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 lettera c) della L. 457/1978, sono volti alla conservazione e recupero dei caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio, nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza; gli interventi si attuano mediante le opere sottoelencate.

- 1) Consolidamento strutturale riguardante:
 - il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
 - il ripristino e rinnovo di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.
- 2) Adeguamento funzionale riguardante:
 - la costruzione e demolizione di tramezzature, qualora estranee all'organismo edilizio
 - l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici,
 - il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani.

Gli interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio.
- 3) Riqualificazione formale dell'edificio riguardante:
 - gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali.
 - gli interventi interessano le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc., che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.
- 4) Ripristino e rinnovo di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Decorso 90 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono da intendersi autorizzate e il richiedente può dar corso ai lavori, previa comunicazione al sindaco.

Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano la trasformazione degli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare la ricostruzione integrale dell'edificio né l'incremento di volume; eventuali incrementi consentiti dal P.R.G. vengono definiti come interventi di nuova costruzione.

Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici, allineamenti, profili in pietra, aggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del sindaco, sentita la commissione edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

Procedimenti

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10 gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione che deve essere rilasciata nei tempi e nei modi di cui all'art. 78 della L.R. 61/85.

Art. 6 - Interventi di nuova costruzione

Definizioni

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di costruzioni prefabbricate anche se prive di ormeggio fisso, tuttavia qualora siano a carattere precario e temporaneo non è richiesta la concessione o autorizzazione.

Gli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

Procedimenti

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

Art. 6 bis - Obbligo di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

A decorrere dal 1 gennaio 2010, ai fini del rilascio del permesso di costruire per gli edifici di nuova costruzione, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità dell'intervento.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione energetica minima è di 5 kw.

Gli impianti dovranno essere ultimati entro i termini di validità del permesso di costruire.

Art. 6 ter – Art.4 del DPR 380/01 : Obbligo di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Ai sensi dell'art.4 del DPR 380/01 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale (con esclusione per gli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche) con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi

pertinenziali o no, in conformità alle linee guida del Piano nazionale Infrastrutturale per la Ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica

La predisposizione di cui al comma precedente, che si esplica anche attraverso un idoneo dimensionamento dei punti di allaccio alla rete elettrica di distribuzione, deve prevedere un numero di punti di ricarica contemporaneamente attivi non inferiori al 10% del numero di posti auto totali previsti.

Art. 7 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela, l'avente titolo deve, se necessario, presentare all'amministrazione comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza espressa autorizzazione del sindaco.

Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori

Sono soggetti a D.I.A. gli interventi che riguardano le seguenti opere:

- collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od edilizi autorizzati;
- abbattimento di soggetti vegetali, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari superiore a 10 m;
- sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli;
- impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non sia superiore ad 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di enti, di aziende pubbliche o di loro concessionari esistenti su suolo pubblico;
- recinzioni, tombinature, accessi carrai;
- sostituzione e modifica di vetrine senza modifica dei fori;
- modifiche al tracciato delle scoline, fossi e canalette per lo smaltimento delle acque superficiali e reflue.

Non sono soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A. i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali pertinenti alla attività agricola, nonché le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo ed inoltre:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;
- le opere urgenti disposte dal sindaco;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del sindaco per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;

-
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra;

Art. 9 - Interventi di demolizione

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto della denuncia, autorizzazione, concessione, relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni sono soggette ad autorizzazione il cui rilascio è subordinato:

- alla libertà di persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al sindaco.

Art. 10 - Interventi per opere interne

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, 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 riguardano gli edifici di valore culturale indicati nel P.R.G., ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono 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 tecnico abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Art. 11 - Interventi non ultimati

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, per l'intervento di esecuzione della residua parte classificato ai sensi dei precedenti artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9 dovrà essere presentata una nuova domanda di concessione.

Art. 12 - Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, sono

soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a carico dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio, fermi restando i limiti temporali previsti nella eventuale concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

Art. 13 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente Regolamento e con il Regolamento di Igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni.

Art. 14 - Opere da eseguirsi dal Comune

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità Sanitaria Locale – Dipartimento di Prevenzione - e della commissione edilizia, nonché delle altre Amministrazioni competenti.

Art. 15 - Deroghe al regolamento edilizio

Il sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, e successive modificazioni, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

(Per l'adeguamento all'art. 80 della L.R. 61/85, come richiesto dalla Regione, vedere art. 57 delle N.T.A. del P.R.G.).

Art. 16 - Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati

Le domande di concessione e autorizzazione devono contenere l'estratto della Carta tecnica regionale in scala 1:5000, con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, documentando con planimetria in scala 1:2000 eventuali vincoli a cui è soggetta l'area dell'intervento (aree cimiteriali, distanze da allevamenti (DGR 7949/89), acquedotti (art. 5 e 6 DPR 236/88), linee elettriche ad alta tensione (DPCM 23.04.92), impianti che irradiano onde elettromagnetiche (DM 381/98),) ed i fabbricati a diversa destinazione d'uso presenti in un raggio di almeno 50 metri, nonché:

1) per le nuove costruzioni:

- planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficiente estesa rispetto l'intervento con indicata la toponomastica;
- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo;
- relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio.
 - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie utile degli ambienti e dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta;
- planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a caposaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
- planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, progettati nel rispetto delle disposizioni impartite dal Consorzio di bonifica o da altri Enti preposti;
- tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
- pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- computo metrico estimativo se necessario.
- Con cifra si devono indicare nei disegni:
 - a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - b) altezze di muri frontali di fabbrica;
 - c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
 - d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

-
- 2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:
- le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. E consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
 - computo metrico estimativo, se dovuto.
- 3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria:
- le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto. E consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.
- 4) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:
- le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
 - per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal P.R.G. dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica;
 - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.
- 5) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni e per le tombature e i nuovi accessi carrai:
- stralcio del P.R.G.;
 - planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
 - planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - estratto autentico di mappa o tipo di frazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - l'indicazione dei materiali impiegati.
- 6) Per le demolizioni:
- planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali presistenze di valore culturale e ambientale;
 - rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
 - adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;

-
- 7) Per gli interventi diversi e le opere minori di cui all'art. 8:
- planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
 - prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
 - indicazione dei materiali e dei colori;
 - relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
- 8) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:
- stralcio del P.R.G.;
 - planimetria catastale;
 - planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
 - relazione illustrativa;
- 9) Per le mostre e i depositi all'aperto:
- stralcio del P.R.G.;
 - relazione illustrativa;
 - planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- 10) Per le varianti in corso d'opera:
- copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con colori indelebili: in rosso le aggiunte, in giallo le demolizioni;
 - documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.
- 11) Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera:
- relazione illustrativa;
 - documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in 3 (tre) copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

è facoltà del sindaco chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

Art. 16 bis - Norme per la presentazione dei Piani di Lottizzazione (P. di L.)

Nelle zone soggette obbligatoriamente alla formazione di un P. di L., i progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente, progettata nel rispetto del Codice della Strada, che tenga conto, altresì, delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere, compresi gli spazi per la localizzazione delle isole ecologiche di quartiere;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata per le strade a doppio senso di marcia non dovrà essere inferiore a m. 6,00 e conformata alle norme tecniche vigenti: 2 corsie da m. 3,00 ciascuna, oltre alle banchine, ai marciapiedi di larghezza pari a m. 1,50, che devono essere sempre presenti, e alle piste ciclabili se previste.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia ricavabile un cerchio inscrivibile del diametro non inferiore a m. 12,00.

Qualora una strada serva non più di due edifici bifamiliari, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

La viabilità (strade e marciapiede) dovrà essere raccordata con raggio adeguato in corrispondenza degli incroci e la segnaletica stradale dovrà dare priorità alle piste ciclabili rispetto alle strade, con l'arretramento delle linee d'arresto negli incroci.

Si devono prevedere aree per il parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione per le aree residenziali (art.25 della L.R.61/85 e successive mod. ed int.)

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici.

I passaggi pedonali/ciclabili non devono avere una larghezza inferiore a m. 2,50, devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi altro tipo di veicolo.

Le piste ciclabili devono avere le dimensioni indicate all'art. 41 delle NTA del P.R.G.

Le zone verdi di uso pubblico devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del P. di L. , tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G..

La loro superficie non può essere inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione per le aree residenziali (art.25 della L.R.61/85 e successive mod. ed int.) oltre alla dotazione aggiuntiva prevista dall'art.26 della L.R.61/85 e successive mod. ed int.

Tali aree, in accordo con l'Amministrazione Comunale, devono essere in parte attrezzate per il gioco e lo svago ed in parte sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

Pertanto devono essere previste panchine, cestini e giochi per i ragazzi ed i percorsi pedonali al loro interno devono essere adeguatamente illuminati.

Le reti tecnologiche progettate (acqua, gas, fognature, rete elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione) devono ottenere il nulla-osta da parte degli enti preposti alla loro gestione.

In particolare la rete di Pubblica Illuminazione va progettata con sistemi che consentano l'installazione di lampade a LED per il risparmio energetico.

Dimensioni, forma e materiali di profili e pavimentazioni devono essere specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione e preventivamente concordati con il Settore Tecnico Comunale.

In ogni caso la rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti e devono comprendere la segnaletica orizzontale e verticale.

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

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

Infine, si precisa che, in conformità con le prescrizioni contenute nella delibera di GRV n. 445/24.02.2009 di approvazione della variante al PRG n. 38, ogni nuovo intervento (PIANO o PROGETTO) deve contenere la relazione di Incidenza Ambientale (VINCA) che deve considerare tutti i disturbi arrecati alla zona protetta denominata BOSCO di DUEVILLE (cod. SIC n. IT3220013 e SIC n. IT3220040).

TITOLO III°. COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 17 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

E' costituita presso il Comune una commissione edilizia avente funzioni consultive.

La commissione edilizia è chiamata a dare parere in linea tecnica, ambientale, estetica ed igienica su:

Tutti i progetti relativi a:

1. Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;
2. Interventi di nuova costruzione;
3. Interventi di restauro e ristrutturazione su edifici siti in Centro Storico;
4. Interventi di restauro e ristrutturazione su edifici per i quali il PRG preveda un grado di tutela da 1 a 3;

Rimane salva la facoltà per il Sindaco e per il Responsabile del Settore Tecnico di chiedere il parere della C.E.C. in altre ipotesi previste dal presente Regolamento.

art. 18 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da 4 componenti integrata dagli esperti in materia di Beni Ambientali come previsto dalla L.R. 63/94. Ne sono componenti di diritto il responsabile del Settore Pianificazione del Territorio del Comune che funge da presidente. I restanti 3 componenti vengono eletti dal Consiglio Comunale su proposta del sindaco, scelti tra tecnici iscritti rispettivamente all'ordine degli architetti, degli ingegneri e al collegio dei geometri (secondo i criteri della L.R. 61/85).

Funge da segretario della commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale nominato dal presidente della C.E.C.

I componenti elettivi durano in carica per un periodo pari a quello del mandato amministrativo, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori. Il componente elettivo che senza giustificato motivo rimane assente per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto dall'incarico.

Il componente della Commissione che cessa il suo incarico prima della scadenza del mandato, viene sostituito con le modalità di cui al primo comma del presente articolo, da altra persona che resta in carica fino al rinnovo della commissione.

Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la commissione.

ART. 19 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia si riunisce su convocazione del Presidente o su richiesta della maggioranza dei membri.

Essa è validamente costituita con la presenza di almeno la metà dei componenti compreso il presidente.

Le deliberazioni, opportunamente motivate, sono stese su apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e discussione di argomenti nei quali si trovino direttamente o indirettamente interessati; se presenti, devono denunciare tale loro condizione e ritirarsi dalla seduta.

L'osservanza di questa prescrizione deve risultare a verbale.

TITOLO IV°. ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20 - Fissazione dei punti di linea e di livello

Prima dell'inizio dei lavori l'interessato deve chiedere per iscritto al sindaco il controllo del tracciamento delle fondazioni.

Il Comune, a mezzo di un suo incaricato, procede entro 8 giorni al controllo, del quale viene esteso apposito verbale sottoscritto dal richiedente. Trascorso tale termine senza che il Comune abbia provveduto al controllo, l'interessato può dare inizio ai lavori, ferma restando in ogni caso la sua responsabilità per quanto attiene alla conformità del tracciamento al progetto autorizzato.

ART. 21 - Inizio e termine dei lavori

Ai sensi e per effetti del precedente art. 8, commi I e II, i lavori devono essere iniziati entro 1 anno dal rilascio della concessione e condotti, di norma, con continuità sino al loro termine. Dall'avvenuto inizio dei lavori deve farsi apposita comunicazione al sindaco entro 10 giorni. Al termine dei lavori deve farsi apposita comunicazione scritta al Sindaco per gli opportuni accertamenti.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori o di loro abbandono, deve darsi avviso al Sindaco il quale può predisporre tutti i provvedimenti necessari per assicurare la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

ART. 22 - Prescrizioni generali per l'esecuzione dei lavori

Nell'esecuzione delle opere edilizie devono essere adottate le soluzioni tecniche più idonee, sia per quanto riguarda l'impiego delle attrezzature che l'impiego dei materiali da costruzione, al fine di evitare ogni sorta di disturbo, danno o pericolo ai terzi.

In particolare, per i cantieri che si aprono su vie, piazze o luoghi soggetti a pubblico passaggio è obbligatorio recingere l'area dei lavori con idoneo e solido assito e disporre idonee segnalazioni stradali (cavalletti, lanterne ecc.) al fine di eliminare ogni pericolo e ridurre al minimo il disagio alla circolazione.

ART. 23 - Occupazione di suolo o sottosuolo pubblico

Quando per l'esecuzione dei lavori è necessaria la temporanea occupazione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve rivolgere domanda al sindaco, che può concedere il relativo permesso previo pagamento della tassa di occupazione di spazi pubblici e prescrivendo le norme necessarie a tutelare la incolumità pubblica e la agilità del suolo pubblico circostanze, alle quali l'interessato deve attenersi, pena la revoca del permesso.

ART. 24 - Vigilanza sulle costruzioni

Compete al sindaco la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, in conformità all'art. 89 e seguenti della L.R. 27.06.1985 n. 61.

Egli si vale, per tale vigilanza, di funzionari e agenti comunali, a tale compito delegati disponendo in qualunque tempo i controlli che ritiene opportuni, il sindaco accerta la rispondenza delle costruzioni alle norme di legge e del presente Regolamento, al progetto autorizzato e alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione.

ART. 25 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità della concessione o del presente Regolamento - Sanzioni

Qualora sia constatata la inosservanza delle disposizioni legislative e regolamentari o del progetto approvato o dalle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia, il sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il sindaco può ordinare la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali il sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP.

Provvede altresì all'applicazione delle sanzioni pecuniarie e ad inviare rapporto all'Autorità Giudiziaria e all'intendenza di Finanza per le sanzioni penali e fiscali da irrogare ai contravventori ai sensi degli artt. 41 e 41/ter della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I°. COORDINAMENTO URBANISTICO

ART. 26 - Apertura di strade private al pubblico transito

Chi intende ottenere l'apertura al pubblico passaggio di una strada privata, non prevista in un piano di lottizzazione regolarmente approvato, deve farne domanda al sindaco, comprovando che l'opera è stata eseguita in conformità a quanto previsto dagli artt. 4-5-6 del presente regolamento.

Dette strade non possono essere di larghezza inferiore a 6 m. e la carreggiata deve essere trattata secondo le prescrizioni impartite in sede di approvazione del progetto.

Le strade private da aprirsi al pubblico passaggio devono essere inoltre fornite di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, di regolare segnaletica stradale e, se poste in centro abitato di sufficiente illuminazione.

Le strade private a fondo cieco devono essere chiuse con cancello al loro inizio dallo spazio pubblico oppure terminare sul fondo con un allargo che consenta la manovra degli automezzi.

La sistemazione e manutenzione delle strade private aperte al pubblico passaggio è a carico del proprietario e dei proprietari frontisti, salvo convenzione, restando indenne il Comune da ogni responsabilità, azione, molestia o spesa che potessero per qualsiasi motivo essere causate dalla loro cattiva sistemazione e manutenzione.

Il sindaco ha facoltà di stabilire un termine per l'adempimento degli obblighi anzidetti. A garanzia della buona esecuzione dei lavori, può essere richiesto un congruo deposito in denaro da restituirsi dopo l'esito favorevole del collaudo.

L'ultimazione dei lavori di costruzione o di sistemazione delle strade private deve essere comunicata al sindaco insieme alla richiesta della relativa apertura al pubblico transito.

Le vie private aperte al pubblico transito possono essere chiuse per disposizione del sindaco, quanto l'inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo che lo rendessero necessario nel pubblico interesse, sarà fatto a cura del Comune e a spese dell'interessato.

ART. 27- Porticati e marciapiedi

I porticati di nuova costruzione che prospettano su strade aperte al pubblico devono avere un'altezza minima di 3.50 m.; la larghezza libera deve essere proporzionale alla altezza e comunque mai inferiore a 3 m.

Il sindaco, ove ne ravvisi l'opportunità, e sentita la Commissione Edilizia, può disporre che nuovi edifici siano dotati di porticato sul lato prospiciente la strada soggetta a pubblico passaggio.

I porticati devono essere opportunamente pavimentati a cura e spese del proprietario dell'immobile che li racchiude.

L'attribuzione degli oneri per la manutenzione e l'illuminazione dei porticati soggetti a pubblico passaggio deve essere appositamente convenzionata.

I proprietari hanno l'obbligo di assumere a proprio carico le spese e gli oneri per l'impianto di passi carrabili su marciapiedi esistenti, rimanendo al Comune riservata la facoltà di applicare di cui all'artt. 195 del T.U.F.L. di cui al R.D. 14 sett. 1935 n. 1175.

TITOLO II°. CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 28- Cortili interni

Ai fini del presente articolo, si intende per cortile interno un'area chiusa almeno da 3 lati con muri di altezza superiore a 3 m., sulla quale prospettino finestre.

Nel caso di edifici disposti ad U si intende per cortile interno l'area compresa fra le due ali del fabbricato, limitatamente alla loro confrontanza.

L'area dei cortili interni deve essere di almeno 1/4 della somma delle superfici verticali che li delimitano, con esclusione delle pareti di altezza inferiore a 3 m.

L'altezza dei muri delimitanti il cortile interno non deve superare la lunghezza del lato minore dei cortili stessi.

Nei cortili interni, in corrispondenza di essi, non possono essere autorizzati lavori tali da diminuire i rapporti di cui ai commi precedenti al di sotto dei minimi indicati.

I cortili chiusi da tutti i lati con pareti di altezza superiore a 3 m. sono consentiti esclusivamente nelle zone residenziali consentite.

I cortili interni devono essere pavimentati lungo i muri, per una fascia minima di 1 m. e muniti di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque.

ART. 29- Prescrizioni edilizie particolari

Gli edifici da costruire in prossimità di proprietà demaniale o consorziali ad eccezione delle strade, saranno soggetti a vincoli e prescrizioni che di volta in volta e per i singoli casi verranno disposti dalle competenti autorità Tutorie.

Edifici ed ambienti con speciale destinazione

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno oltre che alle norme previste dal presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni delle N.T.A., e sottostando oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste dalle leggi particolari relative. Le distanze degli annessi rustici e degli allevamenti dai centri abitati devono rispettare quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 24/85.

Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per le lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e alle previsioni del P.R.G. e sottostando oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III°. ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

ART. 30.-Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo di pubblico passaggio.

Le sporgenze, di qualsiasi natura, dalla linea di costruzione sul suolo di pubblico passaggio, fino ad una altezza di 2.20 m. dallo stesso, non possono superare la misura di 5 cm.

Un'eccezione alla misura può essere fatta quando le sporgenze servono per la decorazione delle vetrine salva, l'agibilità del suolo pubblico.

A tal riguardo, deve essere richiesto formale permesso al sindaco e devono essere osservate scrupolosamente le prescrizioni impartite.

Lo zoccolo dei muri non deve occupare, l'area pubblica ne sporgere su di essa.

Nel caso di edifici monumentali, il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare costruzioni difformi dalle prescrizioni del presente articolo.

ART. 31 Finestre - portoni - serramenti

Le finestre e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce devono essere munite di idonei serramenti.

I serramenti di porte, portoni e vetrine che danno su spazi pubblici o soggetti al pubblico passaggio, se posti ad altezza inferiore a 4.50 m. dal suolo, devono aprirsi internamente e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza al di fuori della linea del muro. Nel caso si rendesse necessaria, per motivi tecnici o di sicurezza, la installazione di serramenti apertisi verso l'esterno, essi previo permesso del sindaco, devono essere costruiti secondo le regole di maggior sicurezza e decoro.

ART. 32- Convogliamento delle acque meteoriche

I tetti dei fabbricati devono essere munite di idonei canali per la raccolta delle acque piovane da immettere nelle pubbliche fognature.

Ove la fognatura pubblica non esiste, il sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, prescriverà norme particolari caso per caso.

ART. 33 - Comignoli, antenne e sovrastrutture varie

I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto, e rispondere comunque alle norme vigenti in materia di provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Le antenne di qualsiasi natura poste sopra il tetto, devono essere collocate solidamente ed in maniera ordinata. Le antenne per la ricezione dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente e per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico. Il sindaco può ordinare la rimozione qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

I cornicioni di gronda dei tetti, ove risultino sporgere sulla pubblica via, possono essere ridotti nel loro oggetto quando il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ne ravvisi l'opportunità.

Non possono collocarsi tende o tendoni a riparo di aperture, quando sporgano su aree soggette a pubblico passaggio, se non previo permesso del sindaco, il quale ne fissa le modalità. In ogni caso essi a norma del precedente art. 29, devono elevarsi sul suolo pubblico di almeno 2.20 m., misurati dal loro lato inferiore.

E' ammessa la collocazione di una frangia scendente al di sotto di tale misura di non oltre 20 cm.
Le tende e i tendoni devono sporgere sul suolo soggetto a pubblico passaggio in misura tale da non eccedere la larghezza del sottostante marciapiede.
Ove non esista il marciapiede, sopra il suolo soggetto al pubblico passaggio non possono essere installate tende ad altezza inferiore a 4.50 m. Altezze diverse possono essere accordate su strade aperte al solo transito pedonale.

ART. 34- Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Dette aree, fatte salve le superfici destinate a parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, devono essere sistemate nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato denominato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – PQAMA" allegato al Piano degli Interventi.
Per i cancelli motorizzati devono essere rispettati i requisiti di sicurezza indicati nelle normative di settore vigenti.

TITOLO IV°. PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 35- Rispetto di visuale panoramica

Quando una nuova costruzione possa arrecare pregiudizio a visuali panoramiche, il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può negare la relativa concessione di costruzione oppure prescrivere le opportune modifiche al progetto.

ART. 36- Costruzione in prossimità di opere di interesse monumentale ed ambientale

Il sindaco ove la protezione di opere di interesse monumentale od ambientale lo richieda, sentita la Commissione Edilizia e la competente Soprintendenza, può prescrivere limiti minimi di distanza e massimi di altezza, degli edifici da costruire nei pressi di dette opere, diverse da quelli stabiliti dal presente Regolamento.

Nelle costruzioni di opere di interesse pubblico le disposizioni del presente regolamento possono essere derogate, perseguendo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dic. 1955, n. 1357 e dell'art. 41-quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

ART. 37- Rinvenimenti di carattere archeologico, storico, scientifico

Se nell'esecuzione di un'opera di urbanizzazione, di costruzione, di demolizione o restauro, vengono scoperti resti o oggetti di presumibile pregio archeologico, storico, o comunque scientifico, deve essere dato avviso al sindaco, il quale ordina i provvedimenti necessari alla conservazione dell'opera rinvenuta ed informa la competente Soprintendenza.

ART. 38 - Apposizione o rimozione di lapidi, stemmi, segnali od altri elementi pubblicitari

Prima di apporre e rimuovere, lapidi, stemmi segnali, striscioni o altri elementi pubblicitari visibili da luoghi soggetti a pubblico passaggio, deve essere richiesta apposita autorizzazione al Comune.

Per l'apposizione, alla domanda deve essere allegato idoneo progetto dell'opera da eseguire. Il sindaco accerta che essa non sia causa di deturpamento, che le eventuali iscrizioni siano appropriata, decorose ed esatte e che siano rispettati i limiti di sporgenza sul suolo di cui al precedente art. 31.

ART. 39 - Mostre - Insegne - Vetrine

Le vetrine dei negozi devono trovare opportuna sede nelle linee architettoniche del fabbricato, in modo da non interromperle.

Esse devono essere in armonia con l'aspetto del fabbricato e dell'ambiente e rispettare i limiti di sporgenza dal suolo di cui al prec. art. ART. 31 salvo le diverse prescrizioni di cui al secondo comma dello stesso articolo.

ART. 40 - Tabelle stradali, numeri civici ed altri apparecchi di pubblico interesse

Il sindaco può, quando non sia possibile provvedere in altra forma, far applicare sulle pareti esterne degli edifici privati apparecchi di pubblico interesse quali tabelle stradali, appoggi per impianti di pubblica illuminazione, targhette per idranti ecc., senza che il privato abbia diritto ad alcun indennizzo. L'applicazione di detti apparecchi è a carico del Comune.

Per quanto riguarda i numeri civici, spetta inoltre al Comune assegnare il numero. In caso di demolizione di fabbricati che non verranno più costruiti, o di chiusure di porte esterne, il proprietario deve notificare al sindaco, entro otto giorni, il numero o i numeri civici che vengano così ad essere aboliti.

Il privato deve astenersi dal compiere opere che possono nascondere alla pubblica vista i suddetti apparecchi ed è tenuto al loro ripristino qualora vengano manomessi o distrutti per fatto a lui imputabile. Qualora vengano eseguite opere che non comportino inevitabilmente la manomissione, l'asportazione, l'occultamento, il proprietario dell'edificio è tenuto a darne preventiva notizia al sindaco, il quale prenderà gli opportuni provvedimenti.

PARTE TERZA - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

TITOLO I°. PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

ART. 41 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Non è consentito eseguire opere di costruzione o di urbanizzazione su terreni già adibiti a deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse e risulti, a seguito di accertamenti fatti eseguire dall'Autorità Sanitaria Comunale, che il relativo sottosuolo sia stato ridotto in condizioni salubri. Sono fatte salve le altre prescrizioni disposte dal regolamento comunale di igiene.

I terreni fabbricabili e le aree scoperte contigue agli edifici devono essere dotati di idonee opere di raccolta, allontanamento dai fabbricati e smaltimento delle acque di qualsiasi provenienza.

ART. 42 - Fondazioni ed opere interrato

Le fondazioni degli edifici devono poggiare su terreno consistente e capace della necessaria portanza: allo scopo devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici.

Di norma, nelle costruzioni delle fondazioni devono essere impiegati leganti cementizi o comunque idraulici.

ART. 43 - Protezione dell'umidità - Camere d'aria

Nelle nuove costruzioni devono adottarsi gli opportuni accorgimenti tecnici atti ad impedire l'umidità saliente e di ogni altro tipo; particolare attenzione deve essere posta nella costruzione dei muri esterni in ombra o ridosso dei terreni.

Le camere d'aria devono essere costruite in maniera da essere sufficientemente ventilate e protette dall'umidità.

ART. 44 - Coperture

Le coperture devono essere costruite in materiale resistente agli agenti atmosferici, perfettamente impermeabile e solido. Le falde della copertura devono avere una pendenza sufficiente al rapido smaltimento delle acque e devono essere munite di apposite gronde secondo quanto stabilito al precedente art. 35.

Quando è particolarmente inclinato, il tetto deve essere munito, specialmente sulle fronti che prospettano su aree di pubblico passaggio, di idonei dispositivi per impedire la caduta della neve.

ART. 45 - Fognature

I collettori delle fognature private devono essere collegati alla pubblica fognatura. Ove questa manchi dovranno essere seguite le indicazioni riportate nell'indagine idrogeologica comunale approvata con delibera C.C. n.91 del 22 novembre 1994. La rete delle fognature private e i loro allacciamenti alle fognature comunali devono essere eseguiti in conformità alle caratteristiche delle fognature pubbliche esistenti o in fase di progettazione e secondo i regolamenti e le direttive dell'Amministrazione Comunale.

Il sindaco si riserva la facoltà di prescrivere - ove particolari esigenze lo richiedano - una netta separazione fra acque bianche (da pioggia o neve), acque usate (provenienti da cucine, lavabi, bagni e lavanderie), acque nere (provenienti da latrine ed orinatoi), e acque di rifiuto industriale.

Per quanto riguarda le acque bianche, quelle provenienti dai tetti, devono essere raccolte da grondaie, portate al suolo attraverso tubi verticali di adeguata sezione e convogliate in pozzi perdenti privati interni alla proprietà, o alla pubblica fognatura se di tipo separato, o in corso d'acqua, previo nulla osta dell'ente preposto, con una rete di tubature e condotti muniti, ove occorra, di pozzetti d'ispezione, particolarmente al piede delle condutture verticali ed agli innesti con le fognature pubbliche.

La porzione inferiore dei tubi verticali di condotta addossata ai muri a filo di strada, fino ad una altezza minima di 2.50 m., deve essere in materiale resistente agli urti ed incassata nel muro, in maniera da non fare aggetto, salvo il caso in cui i tubi siano disposti in angoli concavi.

Le acque meteoriche raccolte da piazzali e cortili devono essere drenate da una fognatura adeguata, munita di pozzetti d'ispezione e decantazione, in particolare in corrispondenza dell'innesto con le fognature comunali, in modo da impedire il convogliamento nelle stesse di materiale solido.

Le acque usate e nere, salvo che la fognatura comunale sia di tipo dinamico con impianto di depurazione a valle, devono, prima dell'immissione nella rete di fognatura, essere preventivamente raccolte e convogliate in bacini IMHOFF opportunamente calcolati e dimensionati.

Le tubazioni devono essere realizzate in materiali idonei, a tenuta idraulica, con giunzioni accurate e munite, ove occorra, di pozzetti.

Gli scarichi delle acque nere devono essere muniti di appositi tubi di ventilazione prolungati oltre il tetto dell'edificio.

I bracci di immissione nella pubblica fognatura devono essere mantenuti in perfetta efficienza a cura e spese del privato.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fognatura comunale, i proprietari delle fognature private che vi fanno capo sono obbligati a modificare le proprie o trasferirle secondo le esigenze della nuova opera comunale.

Nessuno, all'infuori del Comune, può manomettere il suolo pubblico, e le condotte, senza preventiva autorizzazione. Pertanto, le opere da eseguirsi in sede stradale per allacciamenti devono ottenere preventivo benestare dal sindaco, a seguito di formale domanda dell'interessato, il quale, se richiesto, deve versare congrua cauzione, che sarà restituita ad avvenuta ultimazione dei lavori, a garanzia del ripristino stradale.

Le acque di rifiuto industriale non possono essere immesse nella fognatura comunale senza preventivo trattamento e senza specifico benestare del sindaco, che deve sentire in proposito la competente autorità preposta.

Le acque industriali non possono essere immesse in corsi d'acqua pubblici o in fosse perdenti senza essere sottoposte ad idoneo trattamento depurativo che eviti nel modo più assoluto qualsiasi inquinamento dei corsi d'acqua o delle falde sotterranee.

Prima di autorizzare lo scarico di acque industriali in corsi d'acqua o in falde sotterranee, il sindaco deve chiedere il parere della competente Autorità Sanitaria.

TITOLO II°. REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 46 - Locali abitabili

Ai fini del presente articolo, sono considerati locali abitabili quelli destinati alla permanenza non saltuaria delle persone (soggiorno, sala da pranzo, salotto, stanze da letto, ecc.) esclusi i servizi. Sono esclusi, ai fini del presente articolo, i locali di uso collettivo (ritrovi, ristoranti, alberghi, ecc.) per i quali valgono le disposizioni di cui al seguente art. 50.

Il piano di calpestio dei locali a pianterreno destinati ad abitazione. Esso deve poggiare su vespaio convenientemente areato o su solaio opportunamente ventilato inferiormente.

Tutti i locali ad uso abitazione devono avere almeno una finestra affacciante all'esterno dell'edificio, la quale abbia una superficie non inferiore ad un ottavo di quella del pavimento.

L'altezza minima consentita dei vani di abitazione è di 2.70 m.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq., per i primi 4 abitanti, e 10 mq. per ciascun dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq., se per una persona, e di 14 mq., se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono ammesse altezze e rapporti diversi, purché risultino assicurati i minimi requisiti di illuminazione e ventilazione.

ART. 47 - Cucine e gabinetti

Ogni alloggio deve essere munito di un vano adibito esclusivamente a cucina, il cui pavimento deve avere una superficie minima di 6.00 mq. e un'altezza non inferiore a quella dei vani di abitazione. Le pareti del locale, in corrispondenza della apparecchiatura impermeabile e facilmente lavabile fino a un'altezza minima di 1.50 m.; è consentito il posto cucina che deve essere annesso al locale di soggiorno e con questo direttamente comunicante; deve essere altresì munito di impianto di aspirazione forzata dei fornelli.

Ogni alloggio deve altresì essere fornito di almeno un gabinetto opportunamente collocato nell'alloggio medesimo e che dovrà essere conforme a quanto stabilito dal D.M. 5/7/1975.

Non possono essere costruiti gabinetti, né conservati quelli esistenti, sporgenti da muri esterni o collocati su terrazze e visibili da luoghi soggetti a pubblico passaggio. A tale scopo il sindaco deve prescrivere un termine, dall'entrata in vigore del presente Regolamento, entro il quale devono essere rimossi gabinetti in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo.

ART. 48 - Corridoi, disimpegni e scale

I corridoi e i locali di disimpegno non devono avere larghezza inferiore a 1.20 m. Ove siano di lunghezza superiore a 8.00 m., anche se suddivisi in tronchi, essi devono avere finestra propria.

Le scale devono essere adeguate, per numero e dimensioni, ai bisogni dell'abitazione - ed essere illuminate ed arieggiate con finestre ad ogni piano. Le scale, sia interne che esterne, devono essere munite di idonea ringhiera.

Negli edifici con non più di due piani abitabili, quando non sia possibile la costruzione di finestre, le scale possono essere illuminate ed arieggiate anche solo dall'alto a mezzo di lucernario a pareti verticali, dotato di finestre a vetri sulla sommità della tomba, la cui superficie libera non sia inferiore ad 1/6 dell'area di base della tomba stessa.

ART. 49 - Scantinati e seminterrati

I seminterrati devono essere direttamente arieggiati ed illuminati attraverso aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 di quella del pavimento, devono avere un'altezza non inferiore a 2.20 m. ed essere opportunamente pavimentati e protetti dall'umidità.

I seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, e così anche gli scantinati, i quali devono pure essere adeguatamente illuminati ed arieggiati.

ART. 50 - Sottotetti

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare i seguenti requisiti:

1. la copertura deve garantire adeguati e sufficienti requisiti di isolamento e di inerzia termica, impiegando soluzione del tipo "tetto ventilato".
2. La finestratura deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie in pianta, garantire un fattore di luce diurna pari a 0,02, ed essere per almeno il 75% su superfici verticali (pareti o abbaini e cappuccine, con o senza terrazette) e consentire la visione orizzontale all'esterno.

L'altezza dei locali abitabili in essi ricavabili deve essere mediamente di 2.70 M. con un minimo di 1.80 m.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

TITOLO III°. COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 51 - Edifici di uso collettivo

Gli edifici di uso collettivo (scuole, sale di spettacolo, ristoranti, alberghi, edifici per il culto, impianti sportivi ecc.) devono soddisfare oltreché alle norme del presente Regolamento a quelle delle leggi speciali e dei regolamenti.

ART. 52 - Depositi e magazzini

I depositi e i magazzini devono essere idonei all'uso a cui sono adibiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia e in quanto applicabili, di quelle del presente Regolamento.

ART. 53 - Autorimesse

Le autorimesse devono essere conformi, oltreché alle disposizioni del presente Regolamento, in quanto applicabili, alle vigenti disposizioni legislative.

ART. 54 - Botteghe artigiane e fabbricati industriali

Le botteghe artigiane e i fabbricati industriali devono avere le caratteristiche previste dalle leggi vigenti in materia.

L'ubicazione di industrie che presentino pregiudizio per la salute pubblica deve essere di volta in volta stabilita dal sindaco, previo parere della competente autorità Sanitaria.

ART. 55 - Fabbricati rurali ed annessi

Agli edifici di abitazione rurale e ai loro locali accessori si applicano le norme igieniche sopra riportate. Gli altri edifici e locali adibiti all'attività rurale e comunque ad uso dell'azienda agricola devono possedere i requisiti specifici di agibilità.

In particolare, ciascuna casa rurale deve essere dotata di acqua di condotta o di pozzo dichiarato potabile dall'Ufficio Sanitario, è fatto salvo quanto previsto dalla DGR 7949/1989.

I locali destinati ad uso stalla e scuderia non devono avere comunicazione diretta con locali di abitazione. Il muro divisorio deve presentare le caratteristiche del muro tagliafuoco e deve essere impermeabilizzato.

I locali adibiti a stalla e scuderia devono avere le pareti interne intonacate di cemento fino ad una altezza minima di 2 m. Il soffitto deve essere in muratura e le attrezzature interne devono essere facilmente lavabili. Il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo del liquame.

I ricoveri per animali devono essere direttamente illuminati dall'esterno attraverso finestre apribili di superficie libera complessiva non inferiore ad 1/20 di quella del pavimento ed arieggiati permanentemente attraverso canne di ventilazione prolungate oltre il tetto.

Le stalle non possono avere apertura nella stessa facciata ove si aprono finestre di abitazione, se non ad una distanza, in linea orizzontale, di almeno 3 m. L'altezza minima dei locali adibiti a stalla o a scuderia è di 3 m. La cubatura per capo di bestiame deve essere approssimativamente uguale a 25 mc. per gli animali di grossa taglia e 10 mc. per gli altri. La cubatura per capo va comunque determinata in maniera da assicurare al locale una illuminazione ed una aerazione sufficienti.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera, stalla ecc., devono essere di altezza non inferiore a 2.50 m. e distare dalla abitazione almeno 30 m. in linea d'aria.

Le costruzioni adibite all'allevamento devono essere provviste di sufficienti letami e concimaie, uniformi alle vigenti disposizioni igienico - sanitarie e posti ad una distanza di almeno 30 m. dai locali di abitazione e di almeno 50 m. da condutture sotterranee, depositi e pozzi di acqua potabile. Tali limiti possono venire ridotti ove risulti indispensabile, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.

Ai fini del presente regolamento i letami e le concimaie sono considerati costruzioni.

ART. 56 - Igiene fabbricati

Le norme del presente titolo III° si ritengono tassative solo nei casi che non contrastino con il regolamento Comunale di igiene, nel qual caso devono ritenersi valide le norme di quest'ultimo.

TITOLO IV°. AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

ART. 57 – Certificato di Agibilità

Prima di utilizzare in tutto o in parte gli edifici di nuova costruzione, quelli oggetto di interventi di ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale, o gli edifici esistenti oggetto di interventi che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, o sui quali sono stati modificati gli impianti installati, deve essere richiesto il Certificato di Agibilità.

Il Certificato di Agibilità viene rilasciato dal responsabile del settore competente a seguito dell'accertamento della conformità alle norme vigenti.

Nei casi in cui, tramite DIA o Permesso di Costruire, venga effettuato un cambio d'uso funzionale nel rispetto delle norme urbanistiche del PRG vigente tra le destinazioni d'uso commerciale ed artigianale di servizio (pizzeria-gelateria-pasticceria d'asporto, acconciatore-estetista, ecc.) che per la propria attività necessiti di locali aperti al pubblico, è consentito l'utilizzo dei locali senza richiedere un nuovo Certificato di Agibilità.

ART. 58 - Revoca del Certificato di Agibilità

Il sindaco può in ogni momento disporre ispezioni sugli edifici esistenti per controllare i requisiti di abitabilità e di agibilità.

Quando un edificio risulti inabitabile o inadatto all'attività cui è destinato, il sindaco deve revocare l'abitabilità o l'agibilità precedentemente concessa. In ogni caso egli deve fissare un termine per la rimozione, ove essa risulti possibile, delle cause di inabitabilità o di inagibilità, decorso il quale ordina senz'altro lo sgombero dell'edificio.

L'ordine di sgombero dell'edificio deve essere dato immediatamente al lato dell'accertamento delle cause di inabitabilità quando queste costituiscono grave pericolo per l'incolumità delle persone.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'inabitabilità o l'inagibilità, si riferisca a parte di un edificio, limitatamente alla porzione dichiarata inabitabile o inagibile.

L'inabitabilità o l'inagibilità si producono quando una costruzione o parte di essa non soddisfa le norme legislative e regolamentari vigenti o è pericolante, e si estinguono dopo che ne sono rimosse le cause, dietro ottenimento di nuovo Certificato di Agibilità.

ART. 59 - Costruzioni prefabbricate

Le costruzioni prefabbricate (come autorimesse semplici e multiple, villette, tettoie, capannoni per usi agricoli o industriali), sono considerate alla stregua delle costruzioni ordinarie e come tali sono sottoposte alle norme del presente Regolamento.

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

TITOLO I°. NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 60 - Stabilità delle costruzioni

La progettazione e l'esecuzione di opere edilizie devono essere attuate in maniera che le costruzioni rispondano ai requisiti generali di solidità, igiene e sicurezza, secondo le leggi e i regolamenti in vigore e in base alla loro destinazione.

Di norma, le costruzioni in muratura devono essere munite, in corrispondenza di ciascun piano e del piano di gronda, di anello di collegamento in cemento armato esteso a tutti i muri portanti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove esse non siano munite di idonee catene.

I tetti devono essere costruiti in modo da evitare spinte orizzontali.

ART. 61 - Manutenzione e restauro

Il proprietario deve provvedere alle necessarie opere, di manutenzione e di restauro dell'edificio, in maniera che ne sia garantita la stabilità e la sicurezza.

In occasione di restauro di fabbricati che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, le opere oggetto del restauro devono essere rese conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

I restauri devono rispettare le N.T.A. del P.R.G.

ART. 61 bis – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota e relative sanzioni.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o alla D.I.A. o alla S.C.I.A., idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

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

3. Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di D.I.A. o di S.C.I.A., dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

4. Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

5. Per gli interventi soggetti a sola Comunicazione di Inizio Lavori per “Attività Edilizia Libera” relativi ad interventi di manutenzione straordinaria sul tetto, di cui al comma 2/a dell’art.6 del DPR 380/2001 come modificato dal D.L.40/2010 convertito nella L.73/2010, l’interessato unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà trasmettere una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato.

6. Gli interventi soggetti a sola Comunicazione di Inizio Lavori per “Attività Edilizia Libera”, relativi alla installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, di cui al comma 2/d dell’art.6 del DPR 380/2001 come modificato dal D.L.40/2010 convertito nella L.73/2010, dovranno essere effettuati nel rispetto di idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

7. I progetti delle misure preventive e protettive, nei casi previsti dall’art. 5 del DPR 380/2001, sono soggetti a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all’espressione del parere sanitario; mentre, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell’art. 20 comma 1 del DPR 380/2001, o soggetti a sola comunicazione preventiva di cui al comma 2/a dell’art.6 del DPR 380/2001 come modificato dal D.L.40/2010 convertito nella L.73/2010, i progetti delle misure preventive e protettive sono integrati da un’autocertificazione del progettista dell’opera circa la conformità del progetto alle norme, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

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

9. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del Permesso di Costruire o impedisce l’utile decorso del termine per l’efficacia della D.I.A. o S.C.I.A., mentre la mancata previsione delle misure di cui al comma 5 comporta l’applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 7 dell’art.6 del DPR 380/2001 come modificato dal D.L.40/2010 convertito nella L.73/2010.

TITOLO II°. PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 62 - Prescrizioni contro i pericoli di incendio

Nell'uso di materiali o di strutture soggette a distruzione per incendio, devono osservarsi tutte le cautele atte a prevenire ogni possibile inconveniente al riguardo.

Tra l'altro è fatto divieto:

- di adottare scale di legno quando servano a più di un appartamento;
- di costruire focolari, camini e condotti gas o vapore con materiale non resistente alle temperature cui potrà essere assoggettato;
- di fare correre condotti di fumo, gas e simili all'interno degli ambienti e in prossimità di materiali facilmente infiammabili;
- di far esalare il fumo dei camini al di sotto della linea di gronda del tetto.

E' inoltre prescritto:

- di isolare i locali destinati ad uso nei quali possono facilmente manifestarsi incendi (autorimesse, officine, ecc.) mediante pareti e soffitti resistenti alle alte temperature e privi di aperture verso altri vani;
- di impiegare, nella costruzione di detti locali, solo materiali altamente incombustibili e di adottare idonei impianti antincendio.

Prima di rilasciare una autorizzazione a costruire fabbriche, magazzini, depositi, autorimesse, ecc., nonché centrali termiche di potenzialità e caratteristiche regolamentate da leggi speciali in vigore, il sindaco deve sentire il parere del competente Comando dei VV.FF. Analogo parere deve essere sentito prima di concedere la licenza di agibilità per fabbriche, depositi, magazzini, autorimesse, e in ogni altro caso prescritto da leggi vigenti in materia di prevenzione degli incendi.

I contenitori di gas, bombole, ecc., devono essere collocati in appositi spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione.

TITOLO III°. CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 63 - Opere provvisorie

Nell'esecuzione di opere provvisorie edilizie (impalcature, ponteggi ecc.) di qualsiasi specie devono essere osservate tutte le cautele del caso ed impiegati materiali ed attrezzature aventi requisiti di solidità, resistenza, stabilità e protezione tali da garantire l'incolumità delle cose e delle persone in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia.

Il sindaco si riserva di prescrivere e di adottare d'ufficio, a cura e spese del titolare delle licenze, i necessari provvedimenti a salvaguardia della pubblica incolumità.

ART. 64 - Scavi e demolizioni

Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire smottamenti e frammenti del terreno. Ove necessario, le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con solide armature. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti al pubblico passaggio.

Nelle opere di demolizione devono osservarsi tutte le cautele atte ad evitare danni o molestie alle persone e alle cose. Devono, in particolare, essere evitati scuotimenti del terreno, sollevamento di polvere e il più possibile contenuti i rumori.

Il sindaco ha facoltà di prescrivere di volta in volta le opportune misure.

ART. 65 - Movimento e trasporto di materiali

E' vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti dalla demolizione di edifici, quando siano facilmente infiammabili. E' vietato altresì accumulare materiali di qualsiasi genere nei piani superiori degli edifici.

È vietato calare dall'alto materiale di qualsiasi natura, se non attraverso apposite condutture o per mezzo di idonei e sicuri recipienti.

I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori. Parimenti il carico e lo scarico di materiali deve avvenire all'interno di tale recinto. Quando ciò non sia possibile, l'interessato può chiedere al Sindaco il permesso fissando le opportune prescrizioni di sicurezza della circolazione, restando inteso che il permesso vale per il tempo e lo spazio strettamente necessari per le operazioni di carico e scarico, da precisarsi nella apposita autorizzazione.

Gli spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio sui quali vengono effettuate le operazioni di carico e scarico di materiali o che vengono comunque lordati, devono essere di volta in volta immediatamente ripuliti.

I mezzi di trasporto devono essere caricati e condotti in maniera che il materiale non venga sparso durante il tragitto.

ART. 66 – Impiego di mezzi d'opera

Nella posa in opera e nell'impiego delle attrezzature di cantiere devono essere adottate le necessarie misure atte ad evitare disturbi o danni a terzi o alle cose di terzi.

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°. NORME TRANSITORIE

ART. 67 – Termini di validità di particolari norme del precedente regolamento

Le concessioni edilizie concesse anteriormente alla entrata in vigore del presente regolamento, e non conformi alle norme in esso contenute, restano valide, purchè i relativi lavori risultino iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio, secondo quanto stabilito dal precedente art.8 comma 20. In caso contrario, le concessioni già concesse e non conformi al presente regolamento si intendono revocate e la revoca ha effetto dal momento in cui viene notificata all'interessato.

ART.68 – Costruzioni di natura particolare

In tutte le zone del territorio comunale sono ammesse le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi, tralicci per telecomunicazioni, anche in deroga alle norme di zona. Queste costruzioni saranno valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità 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.

ART. 69 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti al presente Regolamento

È facoltà del sindaco, sentita la Commissione Edilizia, disporre che determinate norme del Regolamento - soprattutto quelle di carattere igienico - trovino applicazione anche per le costruzioni preesistenti, nei casi e dentro i limiti in cui ciò. In tale caso il sindaco fissa anche i termini entro i quali deve essere ottemperato alle sue disposizioni, rese pubbliche nelle forme di legge. Decorso inutilmente i termini fissati, il sindaco adotta i relativi provvedimenti.