

COMUNE DI NOALE

PROVINCIA DI VENEZIA



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvazione DGR n.2658 del 4 /8/2000

Modificato con delibera di C.C. n. 21 del 29/06/2015

INDICE

Parte Prima - Disposizioni Generali

TITOLO PRIMO - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- Art.1 Contenuto del regolamento
- Art.2 Domanda per l'esecuzione di opere edilizie.
- Art.3 Responsabilità dei committenti, dei progettisti e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

TITOLO SECONDO - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

- Art.4 Attribuzioni della commissione locale per il paesaggio
- Art.5 Composizione della commissione locale per il paesaggio
- Art.6 Funzionamento della commissione locale per il paesaggio

TITOLO TERZO - CONCESSIONI EDILIZIE E URBANISTICHE

- Art.7 Opere soggette a concessione
- Art.8 Opere soggette ad autorizzazione
- Art.9 Opere soggette a denuncia o comunicazione
- Art.10 Opere non soggette ad autorizzazione o comunicazione
- Art.11 Opere eseguite dal Comune o dallo Stato
- Art.12 Domande di concessione
- Art.13 Richiesta di autorizzazione delle opere
- Art.14 Procedura per l'esecuzione di opere interne
- Art.15 Norme per la presentazione dei progetti
- Art.16 Varianti in corso d'opera
- Art.17 Concessione edilizia od autorizzazione - procedimenti
- Art.18 Formazione e approvazione dei piani di lottizzazione
- Art.19 Evidenza della concessione e del progetto
- Art.20 Validità della concessione
- Art.21 Determinazioni sulla domanda
- Art.22 Autorizzazione preliminare per sondaggi
- Art.23 Certificato di destinazione urbanistica

TITOLO QUARTO - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art.24 Punti di linea e di livello
- Art.25 Inizio e termine dei lavori
- Art.26 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art.27 Contenimento del consumo energetico negli edifici
- Art.28 Prescrizioni edilizie speciali
- Art.29 Vigilanza sulle costruzioni
- Art.30 Provvedimenti per opere non autorizzate od eseguite in difformità
- Art.31 Annullamento della concessione edilizia

TITOLO QUINTO - DESTINAZIONI D'USO

- Art.32 Destinazioni d'uso degli immobili
- Art.33 Richiamo a disposizioni di legge e regolamento

TITOLO SESTO - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

- Art.34 Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità
- Art.35 Agibilità di edifici speciali ad uso collettivo

Parte seconda - Disciplina urbanistica della fabbricazione

TITOLO PRIMO - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

- Art.36 Definizione di particolari elementi architettonici

TITOLO SECONDO - CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Art.37 Cortili, lastrici solari, cavedi
- Art.38 Costruzioni accessorie
- Art.39 Prescrizioni edilizie particolari

TITOLO TERZO - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

- Art.40 Decoro degli edifici
- Art.41 Decorso degli spazi
- Art.42 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art.43 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art.44 Recinzioni delle aree private
- Art.45 Alberature
- Art.46 Coperture
- Art.47 Marciapiedi, piste e percorsi ciclabili
- Art.48 Portici
- Art.49 Aperture di accessi e strade private

TITOLO QUARTO - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

- Art.50 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico- artistico
- Art.51 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art.52 Disciplina delle strutture soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale
- Art.53 Numeri civici

Parte Terza - Stabilità e sicurezza delle costruzioni

TITOLO PRIMO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art.54 Stabilità di buona costruzione
- Art.55 Manutenzione e restauri
- Art.56 Provvedimenti per costruzioni particolari

TITOLO SECONDO - PREVENZIONE AI PERICOLI D'INCENDIO

- Art.57 Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- Art.58 Impiego di strutture lignee
- Art.59 Edifici con preventivo nulla osta dei vigili del fuoco
- Art.60 Particolari prevenzioni cautelative
- Art.61 Uso di gas in contenitori

TITOLO TERZO - CAUTELE E OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art.62 Opere provvisoriale e di servizio temporaneo
- Art.63 Scavi e demolizioni
- Art.64 Movimento ed accumulo di materiali
- Art.65 Interruzione dei lavori e obblighi relativi

Parte Quarta - Norme Igienico- Sanitarie

TITOLO PRIMO - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

- Art.66 Locali abitabili
- Art.67 Cucine
- Art.68 Locali per servizi igienici
- Art.69 Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Art.70 Corridoi e disimpegni
- Art.71 Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

TITOLO SECONDO - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

- Art.72 Edifici e locali di uso collettivo
- Art.73 Barriere architettoniche
- Art.74 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art.75 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
- Art.76 Impianti al servizio dell'agricoltura

TITOLO TERZO - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

- Art.77 Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art.78 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
- Art.79 Protezione dall'umidità
- Art.80 Isolamento termico
- Art.81 Isolamento acustico

TITOLO QUARTO - RETI, FOGNATURA E SCARICHI

- Art.82 Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi
- Art.83 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civici
- Art.84 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art.85 Allacciamenti
- Art.86 Fognature delle lottizzazioni
- Art.87 Prescrizioni particolari
- Art.88 Immondizie e rifiuti urbani

Parte Quinta - Disposizioni transitorie e finali

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art.89 Misure di salvaguardia
- Art.90 Deroghe
- Art.91 Sanzioni
- Art.92 Entrata in vigore del presente regolamento

Parte prima - Disposizioni generali

TITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento stabilisce le norme e i limiti che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica in tutto il territorio del Comune di Noale.

Detta attività segue i lineamenti e gli orientamenti dell'allegata Variante al Piano Regolatore Generale, le indicazioni della Legge urbanistica 17 agosto 1942, con le successive modifiche e integrazioni della Legge regionale nonché quelle delle leggi statali e regionali vigenti in materia. Le norme del presente regolamento prevalgono in materia edilizia, in caso di contrasto, sugli altri regolamenti in precedenza emanati dal Comune, per quanto non in contrasto con la legislazione Nazionale e Regionale vigente.

Art.2 - DOMANDA PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, soggette a provvedimento concessorio e autorizzativo, ovvero a previa denuncia di inizio attività deve presentare domanda al Comune, corredata del progetto redatto nei modi indicati nel presente Regolamento, nell'osservanza delle norme contemplate nella legge 23 Dicembre '96/ n°662 art.2.

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

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti titolari della concessione e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi e specificatamente della legge statale 28.02.1985 n. 47 e della L.R. 27.06.1985, n. 61 e comunque delle disposizioni in materia.

In particolare il committente, il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e regolamento come delle modalità esecutive fissate nelle concessioni. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze professionisti abilitati all'esercizio della professione ed iscritti agli ordini professionali od albi. I predetti professionisti, salvo dimostrazione di non responsabilità dell'abuso, sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione di opere abusivamente realizzate.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art.16, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al sindaco. In caso contrario il sindaco segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui sia incorso il direttore dei lavori.

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art.4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Il progetto di tutte le opere descritte dagli articoli 7 , 8 , 9 e 11, come definite e considerate dalle vigenti disposizioni di legge, ricadenti su immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, del Codice dei beni culturali e dell'ambiente - di cui al Decreto legislativo 22.01.2004 n° 42, è presentato alla Commissione Locale per il Paesaggio la quale esprime il proprio parere sulla compatibilità del progetto e delle relative opere previste con i valori tutelati e con l'interesse paesaggistico del sito.

La Commissione esprime, altresì, il proprio parere nei procedimenti concernenti opere o per interventi eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio corrispondente per legge, ovvero in violazione delle norme relative alla denuncia di inizio attività, nonché sull' annullamento del titolo.

Art.5 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il Paesaggio, è composta da un membro di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale.

E' membro di diritto:

- il Dirigente del settore tecnico o un suo delegato (responsabile settore urbanistica ed edilizia).

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono in numero di 2 (due), dei quali 1 (uno) rappresentante della minoranza, scelti tra esperti, con voto limitato a uno, in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio, sulla base di curriculum , tra laureati in Architettura, Ingegneria, Urbanistica, Agraria, materie artistico monumentali o equipollenti.

I membri elettivi durano in carica per un periodo di anni 4 (quattro) ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei loro successori e sono rieleggibili.

Non può essere eletto a far parte della Commissione Locale per il Paesaggio chi sia parente di primo grado e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa. Nel caso in cui tale ipotesi dovesse verificarsi viene escluso il più giovane di età.

La carica di membro della commissione locale per il paesaggio è incompatibile con la funzione di consigliere comunale.

Ai membri elettivi della Commissione Locale per il Paesaggio può essere concesso un gettone di presenza della cui entità delibera la Giunta Comunale.

Assiste alle sedute, in qualità di Segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale incaricato dal dirigente o responsabile del Settore, senza diritto di voto.

La presidenza della commissione, è affidata al Dirigente del settore tecnico o un suo delegato (responsabile settore urbanistica ed edilizia).

La Commissione è validamente costituita con la presenza di almeno 2 componenti (Presidente e un esperto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art.6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La commissione locale per il paesaggio si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, almeno una volta al mese o ogni volta il Presidente lo creda opportuno.

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

Per la validità delle adunanze, che si svolgono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e un esperto.

Il verbale è redatto da un funzionario comunale incaricato dal dirigente o responsabile del Settore, senza diritto di voto e sottoscritto dai presenti.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Sindaco può promuovere la procedura per la sostituzione da parte del Consiglio Comunale. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo l'art.5).

I membri elettivi in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta il Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i richiedenti l'autorizzazione paesaggistica che possono intervenire accompagnati dal progettista. La commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'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.

Tutti i pareri espressi, ed in particolare quelli negativi, debbono essere motivati.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

La Commissione Locale per il Paesaggio, salvo casi di particolare urgenza, esamina le pratiche secondo l'ordine cronologico con il quale sono a questa rimesse dall'Ufficio tecnico.

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

TITOLO III

CONCESSIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Art.7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ai sensi delle vigenti leggi è richiesta la concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico, ad esclusione di quelli soggetti ad autorizzazione edilizia o a denuncia di inizio attività riportati negli articoli seguenti

In particolare sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) Le nuove costruzioni, da realizzarsi anche nel sottosuolo, gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di cui all'art.31 lett. d) ed e) della Legge 457/1978;
- c) Le variazioni di destinazione d'uso delle costruzioni e dei vani con esecuzione di opere;
- d) Il collocamento, la modificazione e la rimozione di fontane, monumenti, chioschi ed edicole permanenti, distributori di carburante e relative attrezzature coperte;
- e) la costruzione, la modificazione e la demolizione di edicole funerarie;
- f) le opere di urbanizzazione
- g) gli impianti sportivi all'aperto di uso privato e/o pubblico, esclusi quelli costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e quelli di cui al successivo art.9 lett. d);
- h) l'apertura di strade;
- i) il collocamento, la modificazione, o la rimozione di apparecchiature esterne per servizi ed impianti tecnologici di rilevante entità (torri, serbatoi per l'acquedotto, antenne, ripetitori);
- l) le costruzioni prefabbricate;
- m) le opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche di trasformazione e cabine di decompressione del gas metano;
- n) le demolizioni totali o parziali di edifici sottoposti a vincolo di cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni;
- o) l'apertura, la rettifica, la modifica della sezione, il tombinamento nonché l'interramento, anche di singoli tratti, di fossi, rii, fiumi e canali.

I mutamenti di destinazione d'uso, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche dell'uso di immobili o di loro parti sono subordinati ai provvedimenti abilitativi (concessori e/o autorizzativi), stabiliti dalle leggi regionali in conformità all'articolo 2, comma 60, punto 20 della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Nelle more di approvazione della normativa regionale i mutamenti di destinazione connessi a trasformazione fisica sono assentiti mediante concessione edilizia, mentre quelli non connessi a trasformazione fisica sono assentiti mediante autorizzazione.

Le varianti di qualsiasi natura, con esclusione di quelle di cui alla lettera g) del successivo art.9, da apportare a progetti approvati relativi ad opere o interventi elencati nel presente articolo sono soggetti a concessione edilizia.

Le opere elencate nel precedente comma non hanno carattere esaustivo.

Art.8 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti che hanno limitata incidenza sul territorio è altresì richiesta, ai sensi delle vigenti leggi, l'autorizzazione edilizia.

In particolare sono soggette ad autorizzazione edilizia gratuita le seguenti opere:

- a) L'intonacatura, le decorazioni artistiche, la dipintura e gli ornamenti sulle pareti esterne degli edifici ricadenti nelle zone "A1", "A2" e nelle aree vincolate ai sensi della Legge 431/85; per le altre zone valgono le norme di cui all'articolo successivo;
- b) il collocamento, la modificazione o la rimozione di insegne, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, ricadenti in ambito delle zone "A1", "A2" e nelle aree vincolate ai sensi della L.431/85;
- c) Gli scavi e i movimenti di terra a carattere permanente eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici o edilizi esclusi quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alla coltivazione di cave;
- d) Le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili al servizio di edifici già esistenti (pergolati, gazebo, barbecue esterni, piccole costruzioni prefabbricate semplicemente ancorate al suolo per deposito attrezzi da giardino);
- e) le opere di demolizione, totale o parziale, degli edifici non sottoposti a vincolo di cui alle Leggi n.1089/39, n.1497/39 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) la sistemazione di aree aperte al pubblico senza creazione di volumetrie;*
- g) le costruzioni di ponti ad uso privato, accessi pedonali e carrabili;
- h) le mostre campionarie o i depositi all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi, ecc.) di automezzi, ecc. ricadenti in aree che non siano già di pertinenza di edifici o di attività esistenti, comunque delimitate;
- i) collocamento di lapidi e rivestimento tombe di famiglia;
- l) tende autoportanti, tensostrutture, palloni pressostatici e serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra;
- m) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti quali rampe di lunghezza superiore di mt.10 o ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Tutte le varianti alle opere suddette prevedono l'obbligo di richiedere ed ottenere una nuova autorizzazione.

Art.9 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' O COMUNICAZIONE

Sono soggette a denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, da presentare 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe di lunghezza non superiore a m 10 o ascensori interni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate (demolizioni, costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, e modifiche);
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono soggette a mera comunicazione in carta semplice:

- Le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- I mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art.92 LR61/85, non soggetti né a concessione né ad autorizzazione;
- Gli allacciamenti a condutture idriche, telefoniche, elettriche e gas sotterranee e per scarichi di acque quando è necessaria la esecuzione di lavori sul suolo pubblico;
- Il collocamento di insegne, cartelli e materiali pubblicitari, ricadenti fuori dalle zone A1, A2 e dalle aree vincolate ai sensi della L. 431/85, nonché di targhe.

Art.10 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O A COMUNICAZIONE

Non sono soggette ad autorizzazione o a comunicazione:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessita immediata ordinate dal Sindaco per motivi di igiene e sanità o per pubblica incolumità;
- b) la costruzione di baracche da cantiere;
- c) le manutenzioni ordinarie, di cui all'art.31, lettere a), della L.5/8/1978 N.457.
- d) le protezioni stagionali

Art.11 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE E DALLO STATO

Per le opere da eseguirsi dal Comune, da Amministrazioni Statali, dalla Regione o di Enti o Aziende dipendenti dalla Regione, valgono le norme di cui all'art.77 della legge regionale 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

In ogni caso il comune esprime il proprio parere, sentita la commissione edilizia ed il responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' U.S.S.L., con deliberazione dell'Organo competente.

Art.12 - DOMANDE DI CONCESSIONE

Le domande di concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 7, redatte, possibilmente, sui modelli a stampa forniti dal Comune, corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti previsti da leggi o regolamenti comunali, con allegati gli elaborati tecnici in duplice copia e la documentazione prescritta, vanno indirizzate al Sindaco.

Il richiedente può allegare alla domanda di concessione i pareri ed i nulla- osta delle altre Amministrazioni Pubbliche necessari o, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni, riservandosi di produrle successivamente.

Quando il progetto richiede pareri esterni al Comune, la cui acquisizione non compete al richiedente, l'Ufficio può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati.

Le domande e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

Nella domanda deve essere indicato la data e il luogo di nascita, il domicilio dei firmatari ed il codice fiscale di ciascuno, nonché sede e partita iva per le ditte.

I professionisti che propongono al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità, cui all'art.481 c.p., anche ai fini della completezza della documentazione, della sua ammissibilità.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Comune può richiedere l'integrazione della medesima.

Rimane facoltà del Comune richiedere la presentazione delle domande di cui al presente articolo corredate da supporto informatico contenente i relativi dati compilati secondo apposito modello. Per le medesime va inoltre presentata idonea documentazione atta a dimostrare i poteri di rappresentanza e di firma con specifico riferimento all'intervento.

Art.13 - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI OPERE

La domanda di autorizzazione per l'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 8, redatte possibilmente sui modelli rilasciati dal Comune, e con allegati i disegni ed ogni altra documentazione richiesta deve essere indirizzata al Sindaco. La domanda di autorizzazione e i disegni debbono essere firmati per esteso dal richiedente, e dal progettista.

Nella domanda deve essere indicato la data e il luogo di nascita, il domicilio dei firmatari ed il codice fiscale di ciascuno, nonché sede e partita iva per le ditte.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Comune può richiedere l'integrazione della medesima.

Art.14 -PROCEDURA PER L'ESECUZIONE DI OPERE SOGGETTE A DENUNCIA

L'esecuzione di opere, indicate nella parte prima del precedente art.9, è soggetta alla presentazione al Sindaco della denuncia di inizio attività (DIA) redatta possibilmente su modello rilasciato dal Comune, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie.

Il competente Settore del Comune ha comunque la competenza a verificare la loro esecuzione e la conformità delle asseverazioni rilasciate.

Le opere di cui al presente articolo sono sottoposte alle procedure ai sensi delle L.537/93 , L.493/93, L.135/97 e successive modifiche e integrazioni.

La procedura di cui sopra non è ammessa per gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico si fa riferimento alla nota Minbeni culturali e ambientali 22 luglio 98.

Art.15- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm.21x30. Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria catastale aggiornata della località, nonché l'estratto del P.R.G. della zona interessata.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 7, i progetti devono inoltre contenere:

A: Per le nuove costruzioni

- a) estratto del P.R.G. riferito alla zona interessata;
- b) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel r.e. e alle norme di attuazione del P.R.G.;
- c) planimetria, in scala 1:500, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con quote riferite ad un caposaldo individuato e descritto in progetto;
- d) la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per i parcheggi;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, nonché la destinazione di ogni locale;
- f) piante, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani, sovrastrutture varie, ecc.)
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 ; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- h) secondo l'entità delle opere e dei lavori da realizzare, almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100, per opere ed interventi di modesta entità almeno una sezione verticale in scala 1:100;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione schematica degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'art.5 delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione; per ogni singolo vano , dovranno inoltre essere riportate la superficie ed il volume al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione e della quota parte del costo di costruzione;
- m) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessario ai sensi dell'art.5 delle norme di attuazione;
- n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- o) un'esauriente documentazione fotografica (formato minimo cm. 10x15) con evidenziati, in planimetria, i punti di presa (o con visuali);
- p) estratto catastale rilasciato dall' U.T.E. o dagli uffici a ciò abilitati in data non anteriore a sei mesi e copia dell'atto di proprietà o altro titolo di godimento equivalente;
- q) dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui alla legge n. 13/89 , al D.M. 14 giugno 1989 e successive modifiche ed integrazioni , con allegati tecnici e relazione specifica in cui siano evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti adottati;
- r) dichiarazione sottoscritta in ordine agli adempimenti di cui alla L. n. 46/90 e relativo regolamento di attuazione;
- s) integrazione degli elaborati grafici , per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario, con indicazione di:
 - dati e parametri a dimostrazione rispetto requisiti minimi di illuminazione ed aerazione dei locali ;
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere , caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - posizionamento in pianta della centrale termica;
 - ubicazione delle canne fumarie ;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi ;

- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori, ecc.) ;
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell' Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);

B) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:

- a) relazione tecnico- illustrativa ;
- b) estratto dal P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autenticato di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo , in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti con le relative quote planoaltimetriche;
- e) relazione geotecnica con i risultati delle indagini, gli studi ed i calcoli, redatta da un tecnico abilitato per le aree espressamente individuate in grafia di progetto;
- f) progetto di lottizzazione quotato in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili e con le relative indicazioni plani- volumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica);
- g) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote;
- h) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- i) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

C. Per ampliamenti e le sopraelevazioni:

- le stesse indicazioni di cui al punto A: , integrate dalla rappresentazione completa dello stato attuale ;
- E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel caso di piccole modifiche adottando il colore giallo per le demolizioni e il colore rosso per i manufatti o strutture da costruire.
- Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti , se necessari, per la particolare opera progettata.

D. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia :

- le stesse indicazioni generali di cui al punto A. , integrate dalla rappresentazione completa dello stato attuale e da una tavola comparativa;
- 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 Piano regolatore Generale dovranno essere prodotte.
 - a) rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e superfetazioni;
 - b) repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - c) documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
 - d) progetto di restauro con i necessari dettagli in scala maggiore , con descrizione di massima dei materiali da impiegare;

E. Per la demolizione di edifici

- a) planimetria della località in scala catastale,
- b) planivolumetria , ed almeno una sezione quotata , in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore giallo indelebile delle parti da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

F. Per le altre rimanenti opere elencate agli artt.7, 8, 9

- a) relazione illustrativa ;
- b) grafici in scala adeguata , atti ad illustrare compiutamente l'opera oggetto della richiesta di concessione, di autorizzazione , e della denuncia di inizio attività.

Art.16 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 le singole unità immobiliari, nonché il numero di queste, e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e col presente regolamento sono sanabili e non sanzionabili se approvate prima della richiesta del certificato di agibilità e abitabilità.

Il presente articolo non si applica per gli immobili vincolati ai sensi delle LL. n. 1089/1939 e n.1497/1939 e successive modificazioni e integrazioni, e in ipotesi di opere di restauro e risanamento conservativo.

Per le varianti da apportare a progetti approvati, occorrono:

- a) planimetria riportante lo stato di fatto;
- b) il progetto approvato;
- c) la copia del progetto di variante con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per la costruzione e giallo indelebile per le demolizioni.

E' facoltà dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere integrazioni (per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione, l'autorizzazione o la sola comunicazione).

Art.17 - CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE - PROCEDIMENTI

1-Al momento di presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt.4 e 5 della L.241/90. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2-Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento acquisisce i pareri che il richiedente non abbia obbligo di allegare all'istanza, cura l'istruttoria anche a mezzo incarico ad altro distinto responsabile, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L.241/90 e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa

3-In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al secondo comma il parere alla commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al secondo comma, redigendo una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il parere della commissione edilizia è sempre richiesto.

4-La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al secondo comma, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5-Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può , con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, chiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Le determinazioni sulle istanze , motivate in caso di diniego, devono essere notificate al richiedente , quando trattasi di concessione entro 75 (settantacinque) giorni dalla data di ricevimento delle stesse o da quella della presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti ,e per le istanze di autorizzazione entro complessivi 60 (sessanta) giorni dalla medesima data.

I termini previsti nel presente articolo non si applicano in presenza di vincoli previsti dalle LL. 1089/1939 e 1497/1939 e successive modificazioni e del D.L. 27.6.1985 n. 312 convertito in legge 8 agosto 1985, n. 431: In tali casi la concessione o l'autorizzazione sono rilasciate previa acquisizione o consegna di copia dell'autorizzazione della Soprintendenza o dell'avvenuta esecutività di quella rilasciata per sub-delega delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali, ai sensi della L.R. 31 ottobre 1994, n.63.

Nei quindici giorni successivi , dell'avvenuto rilascio della concessione o dell'autorizzazione o del ricevimento della comunicazione di cui al successivo art.21 viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, e della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può eventualmente presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art.18 - FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione è una utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e del numero dei proprietari, prevede la realizzazione di una pluralità di edifici e conseguentemente comporta la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la necessità dell'insediamento.

La formazione, l'approvazione e l'efficacia dei Piani di Lottizzazione sono disciplinati dalla L.R. 61/1985, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dopo l'espletamento delle procedure prescritte dalle leggi vigenti.

Il progetto di lottizzazione è trasmesso, per l'approvazione, al consiglio comunale corredato dallo schema di convenzione preliminarmente sottoscritta per accettazione dal richiedente e, se diverso, dal proprietario, nonché dai documenti comprovanti la proprietà.

La convenzione prevede quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica precisa le norme relative all'esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione e al collaudo delle opere.

Contiene altresì un capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'assunzione a carico del lottizzante degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per la quota parte di sua spettanza, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ed alla cessione gratuita delle aree relative, può essere monetizzata o comunque sostituita con la cessione al Comune, a sua discrezione, di beni mobili od immobili, di prestazioni o di servizi per un valore corrispondente; valgono inoltre le norme di cui all'art.24, ultimi due commi, e all'art.86 della legge regionale 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

In tal caso, all'atto della stipulazione della convenzione, il Comune indica l'utilizzazione dei beni, delle prestazioni, o dei servizi di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione degli obblighi assunti in convenzione il lottizzante è tenuto a prestare idonea garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa.

Art.19 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

Gli estremi relativi alle concessioni di cui all'art.7 devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto, in posizione visibile per tutta la durata dei lavori, sul sito oggetto di intervento edilizio e/o urbanistico.

Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero della concessione, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice.

Il cartello potrà essere richiesto anche per le autorizzazioni di cui al precedente art.8 quando si tratta di opere di notevole importanza.

Art.20 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

In sede di rilascio di concessione e/o autorizzazione, dovranno essere precisati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in dodici mesi dalla data di notifica della determinazione del Comune; qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito dalla concessione e/o autorizzazione, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione e/o autorizzazione per la parte non ultimata.

Il termine di ultimazione dei lavori è sospeso se questi siano interrotti per cause di forza maggiore od eventi eccezionali accertati e verificati dal Capo dell'Ufficio tecnico del Comune.

E' consentita la proroga dei termini, previa domanda, per ritardi nei lavori dovuti a fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare.

Art.21 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA

Qualora la legge non disponga diversamente se il Comune non si pronuncia nei termini previsti dal precedente art.17, il richiedente può dare corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza, oppure può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale entro i successivi 60giorni, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

Art.22 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI

In caso di interventi su edilizia preesistente di rilevanza storica e vincolata gli aventi titolo possono richiedere preventiva autorizzazione per l'esecuzione di sondaggi e esami finalizzati alla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione.

Art.23- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Organo comunale preposto rilascia, a seguito di richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto di richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, con estratto delle norme tecniche relative all'area.

Il documento ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio.

TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.24 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare dell'autorizzazione a lottizzare prima di dare inizio ai lavori deve chiedere l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

Il tecnico a ciò delegato effettua il sopralluogo entro 5 giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con le parti un verbale che richiama i grafici appropriati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al secondo comma, senza che il tecnico comunale abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha diritto di iniziare i lavori.

Art.25 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori ha l'obbligo di comunicare al Sindaco, oltre alla data di inizio, il nominativo del direttore dei lavori e della ditta assuntrice, sottoscritta dagli stessi, con indicati luogo e data di nascita, residenza o domicilio, iscrizione all'albo e al registro delle imprese, codice fiscale o partita I.v.a..

Con la stessa comunicazione il D.L. deve confermare i punti fissi di linea e di livello per l'intervento edificatorio.

Con la comunicazione di inizio dei lavori vanno pure trasmesse, ove ricorra obbligo di legge, copie:

- a) della richiesta formulata al Genio Civile per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;
- b) dichiarazione del collaudatore designato che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno 10 anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e all'esecuzione dei lavori ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 425/94;
- c) documentazione sull'isolamento prevista dalla L. 10/91 e D.P.R. 412/93;
- d) il progetto del piano di sicurezza

Se il privato non provvede a comunicare l'avvio dei lavori il Sindaco:

- a) sospende i lavori;
- b) accerta come data presuntiva di inizio lavori, a meno che non sia oggettivamente determinabile una data posteriore, quella del ritiro della concessione;
- c) commina le sanzioni di legge.

Il titolare della concessione e/o autorizzazione ha altresì l'obbligo di comunicare gli eventuali cambiamenti del direttore, o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di concessione o di autorizzazione, allegando una relazione descrittiva dello stato di esecuzione dei lavori al momento della sostituzione, controfirmata oltre che dal titolare, dal precedente e dal nuovo incaricato, ciò in relazione alla responsabilità loro riconosciuta dall'art.6 della legge 28.02.1985, n. 47.

Prima dell'effettivo inizio dei lavori relativi agli impianti, deve essere presentata la documentazione prevista dalla Legge 10/91 e D.P.R. 412/93.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata entro il termine di vigenza della concessione o della autorizzazione edilizia rilasciata utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei Lavori su apposito stampato.

Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni per inizio dei lavori si intende il momento in cui l'immobile esistente viene in qualche modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra significativi e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui al precedente art.18.

Art.26 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere nulla osta relativo previo pagamento di imposte, tasse e diritti secondo la normativa vigente.

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

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

Il Sindaco ha facoltà di ritirare il provvedimento e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi quattro mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche o da altri motivi di forza maggiore od eventi eccezionali.

Nei casi di manomissione dei manufatti, il rilascio del nulla-osta è subordinato al versamento di una cauzione che viene restituita d'ufficio dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni date.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, in danno e a spese dell'interessato, previo incameramento della cauzione.

Art.27 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

Con la denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto, idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

Art.28 - PRESCRIZIONI EDILIZIE SPECIALI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare quali le cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Art.29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco ed il suo capo ufficio tecnico preposto esercitano la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione edilizia.

Per la vigilanza gli organi di cui al primo comma si avvalgono dell'Ufficio tecnico comunale e dei Vigili urbani; salvo incarichi che possono essere attribuiti a soggetti esterni in casi del tutto particolari

Le eventuali trasgressioni che non comportano la sola sanzione amministrativa sono denunciate alle competenti autorità nei modi e termini di legge.

Art.30 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE OD ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica in ordine all'esecuzione difforme o non autorizzata di opere, il dirigente preposto ordina la sospensione dei lavori anche quando la concessione o l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto approvato o dalle prescrizioni del Comune.

Sono, altresì, soggette a sospensione gli interventi che non ottemperino a particolari prescrizioni stabilite nella concessione od autorizzazione, che condizionano l'efficacia delle stesse.

Il provvedimento di sospensione dei lavori decade se entro i termini ivi stabiliti dalla sua comunicazione o notificazione non viene adottato definitivo provvedimento ripristinatorio o sanzionatorio.

Art.31 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia può essere annullata per motivi di legittimità, previo parere della Commissione edilizia.

L'annullamento della concessione può intervenire solo qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative ovvero la remissione in pristino.

TITOLO V

DESTINAZIONI D'USO

Art.32 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

Ai fini del presente Regolamento si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- industriale;
- artigianale;

- turistica;
- commerciale;
- direzionale;
- agricola.
- sanitaria.
- destinazioni miste , fra di loro compatibili o attinenti.

Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, eccezion fatta per le case funzionalmente annesse ad edifici industriali e artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerate ad uso residenziale.

DESTINAZIONE A USO RESIDENZIALE

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parte di edificio destinato all'abitazione delle persone con gli spazi pertinenti (giardino, parco, spazi a verde, ecc.).

Rientrano nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

- a) gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. con i relativi spazi pertinenziali;
- b) gli alloggi collettivi (collegi, convitti, case- albergo) e gli spazi pertinenti.

DESTINAZIONE A USO INDUSTRIALE

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriali secondo la vigente legislazione, compresi tutti gli edifici, locali accessori e spazi pertinenziali, escluse eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi dei custodi e di servizio.

DESTINAZIONE A USO ARTIGIANALE

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

DESTINAZIONE A USO TURISTICO

Sono ad uso turistico gli alberghi, comprese le sale ristorante annesse, le pensioni, le locande, i motels, nonché gli insediamenti turistici di cui all'art.85 della L.R. n. 61/1985 e successive norme in materia compresi gli spazi pertinenziali.

DESTINAZIONE A USO COMMERCIALE

Sono ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenziali, destinati al commercio allo ingrosso e al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.).

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

- a) i locali per la vendita al minuto o all'ingrosso o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi nei complessi alberghieri) ed ogni altro locale ove viene esercitata attività di vendita, depositi e magazzini. Sono considerate pertinenze i depositi e magazzini anche se situati in altro edificio;
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente annessi ad attività commerciali;
- c) le autorimesse di uso pubblico;
- d) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- e) i locali per cure fisico- estetiche;
- f) i locali per giochi;
- g) le cliniche e le case di cura private, gli ambulatori medici, dentistici e veterinari privati, gli ambulatori di analisi privati e simili, nonché le farmacie;
- h) le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporti e spedizioni, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.;
- i) gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi e le edicole;
- l) gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
- m) le scuole private;
- n) le palestre private e le scuole di danza;
- o) ogni altro ufficio non ritenuto ad uso direzionale.

DESTINAZIONE A USO SPORTIVO

Sono a ciò destinati gli edifici e i locali, con relativi accessori e pertinenze, destinati all'esercizio della pratica sportiva, quali impianti sportivi propriamente detti e quelli ricreativi.

DESTINAZIONE A USO SCOLASTICO

Si intendono ad uso scolastico gli edifici e loro parti, oltre a spazi accessori e pertinenziali, destinati a scuole pubbliche, asili nido e scuole materne pubbliche.

DESTINAZIONE A USO DIREZIONALE

Sono ad uso direzionale gli edifici, parti di edifici e spazi di pertinenza destinati a:

- a) sedi, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici;
- c) studi professionali.

DESTINAZIONE A USO AGRICOLO

Sono ad uso agricolo le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenziali destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, e all'agriturismo.

DESTINAZIONE A USO SANITARIO

Sono ad uso sanitario gli edifici ed impianti, nonché loro accessori e pertinenze, destinati a:

- a) ospedali, case di cura, laboratori di analisi, day hospital dell'U.L.S.S.;
- b) gli ambulatori dei medici di base dell'U.L.S.S.;
- c) gli ambulatori veterinari dell'U.L.S.S.

Art.33 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente articolo, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono soggette alla disciplina delle N.T.A. del P.R.G., del Regolamento Comunale di Igiene, del T.U.L.S., della normativa regionale disciplinante la materia.

Debbono intendersi tacitamente abrogati tutte le disposizioni comunali o loro parti in contrasto con il presente regolamento.

TITOLO VI

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art.34 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui al precedente articolo 32, il titolare della concessione deve chiedere al Comune il certificato di abitabilità o di agibilità, come previsto dalla normativa in vigore, allegando alla domanda:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art.4 D.P.R. 22.04.1994, n. 425);
- certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Venezia, per le opere di cui all'art.1 della L. 5.11.1971, n. 1086 e successive modificazioni;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, con allegate copie delle planimetrie delle nuove unità immobiliari o delle modifiche delle unità preesistenti;

Altri documenti da allegare, nei casi ove ricorra, sono.

- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art.11 D.M. n.236/89, attuativo della L. 13/89);
- autorizzazione allo scarico rilasciata dal Consorzio del Mirese o dal Comune;

- dichiarazione di conformità o certificati di collaudo degli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrico-sanitario, termico, gas, di sollevamento nonché di protezione da scariche atmosferiche e antincendio, ai sensi dell'art.9, L. 05.03.1990, n. 46;
- dichiarazione congiunta di conformità al progetto di isolamento termico , ai sensi degli artt.29 e 34, 3° comma , L. 09.01.1991, n. 10 , D.P.R. n: 412/1993 e D.M. 13.12.1993.
- certificato di collaudo o nulla osta di prevenzione incendi rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia;

Il certificato di abitabilità o agibilità è necessario per le nuove costruzioni e per l'utilizzo di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di:

- ricostruzione;
- ampliamento e sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso, con opere.

Il certificato di abitabilità od agibilità è rilasciato dal dirigente preposto al servizio o individuato dal Sindaco entro 30 gg. dalla richiesta ; entro questo termine, il sindaco può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda , l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente , e, eventualmente , dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato nel presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata , che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisirla autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

L'ufficio ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal presente articolo.

Il termine per il rilascio del certificato di abitabilità rimane sospeso sino alla presentazione del certificato di collaudo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente articolo 18.

Art.35 - AGIBILITA' DI EDIFICI DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art.72, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità e dell'agibilità, il certificato di collaudo statico, il nulla osta di prevenzione incendi ed il nulla osta degli Enti ed organi competenti per l'erogazione dei servizi a rete.

Ove una costruzione nuova, restaurata o ristrutturata sia abitata ed usata senza licenza di abitabilità o agibilità , il Sindaco, imprecudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 del T.U.L.S.ordina lo sgombero.

Parte seconda - Disciplina urbanistica della fabbricazione

TITOLO I

ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art.36 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) cortile:

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza uguale o maggiore a mt.2.50 ;

b) lastrico solare:

è la copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti;

c) cavedio:

è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone.

TITOLO II

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art.37 - CORTILI, LASTRICI SOLARI E CAVEDI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile non sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a detta proiezione 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.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio .

Qualora nella sezione orizzontale del cortile che serve più unità abitative non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del cavedio.

La superficie di un cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di un perimetro del cavedio stesso; nella sezione orizzontale si deve poter iscrivere un cerchio del diametro minimo di metri tre.

Deve essere previsto lo smaltimento delle acque meteoriche alla base del cavedio.

Art.38 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale: in particolare, nelle nuove costruzioni, i predetti locali debbono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica principale.

Art.39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre a quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa (art.2 della legge 122/1989). I locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a mt.0,50 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione, devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino di spessore non inferiore a mt.0,20; qualora la sovrastante area sia destinata ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

TITOLO III

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art.40 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tal riguardo, il dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, di operare nel rispetto delle tipologie e della tutela accordata a determinate zone e/o edifici.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, il dirigente preposto, sentita la Commissione Edilizia, impone ai proprietari la loro sistemazione. Il dirigente preposto, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art.41 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi aperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e ove possibile, alberati.

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

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

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

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi a ciò indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e di quanto disposto nelle N.T.A..

Art.42 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Fermo restando quanto disposto dal nuovo codice della strada e successive modifiche e integrazioni, gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

a) dal marciapiede fino a mt.4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza degli accessi per sporgenze non superiori a cm. 20 ;

b) oltre i mt.4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi mt.1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a mt.6,00 è vietato ogni tipo di oggetto sull'area stradale, superiore a cm.20.

Nelle zone territoriali omogenee A) del territorio, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

Debbono, inoltre, essere osservate specifiche prescrizioni:

1) per tende davanti e aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a mt.2,40 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

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

Valgono comunque le prescrizioni dei precedenti artt.39 e 41.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono essere munite di opportune difese.

Art.43 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

Si richiamano le prescrizioni dei precedenti artt.40 e 41.

Le antenne e gli specchi parabolici in edifici a blocco devono essere centralizzate.

Art.44 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) per i confini interni, entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private debbono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, ringhiere, muratura faccia a vista o intonacata, e non superare l'altezza di mt.1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; le recinzioni realizzate verso il fronte stradale non possono superare l'altezza di mt.1,20 di cui l'eventuale parte cieca non deve superare l'altezza di mt.0.50 rispetto alla quota del marciapiede, e dovranno essere di tipo trasparente.

Per gli accessi carrai e pedonali è consentito il superamento di tali limiti di altezza per l'alloggiamento di servizi (contatori, cassette portalettere, campanello, videocitofono).

Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, la natura, l'altezza e la distanza del nastro stradale dalle recinzioni saranno soggette a prescrizioni dell'ufficio tecnico sentito il parere dei Vigili Urbani ;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, devono avere altezza massima di mt.2,50;

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 e devono rispettare quanto stabilito in materia delle norme del nuovo codice stradale e delle N.T.A..

Sono vietate le recinzioni che prevedano l'impiego per la loro costruzione, di elementi prefabbricati in c.a. o cls.;

Per eventuali recinzioni e costruzioni in prossimità di canali o corsi d'acqua consortili, valgono le norme stabilite dagli Enti preposti alla loro manutenzione e tutela.

Art.45 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde arborato secondo quanto disposto dalle N.T.A.. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, queste dovranno essere collocate a non meno di mt.3,00 dai confini e la scelta della specie dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle condizioni ecologiche del territorio e di quanto disposto dalle N.T.A. .

Art.46 - COPERTURE

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

Nelle zone A la pendenza delle falde dovrà essere compresa fra il 30 e il 50%; la tipologia del tetto dovrà essere quella tradizionale esistente ed il manto di copertura dovrà essere realizzato unicamente con coppi a canale in cotto.

Nelle zone agricole (E) ed in quelle di tutela ambientale è ammessa unicamente la copertura a due o quattro falde con l'asse di colmo orientato secondo l'asse principale dell'edificio ed il manto di copertura dovrà essere realizzato unicamente con tegole a canale o coppi in cotto.

Art.47 - MARCIAPIEDI, PISTE E PERCORSI CICLABILI

I marciapiedi lungo le strade urbane ed extraurbane non devono, di norma, avere larghezza inferiore a mt.1,50.

Nel caso che l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario/frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle zone territoriali omogenee A) ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tale disposizione si applica anche per edifici c.d. storici individuati nelle planimetrie di progetto della Variante al P.R.G.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettive, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dal D.M. 14/6/1989 n.236 in relazione alla eliminazione delle barriere architettoniche.

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

Eventuali piste ciclabili, devono avere larghezza minima di mt.1,50, le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di mt.2,50.

Dette piste devono avere le caratteristiche di cui alla D.G.R. n. 8018/1991;

Art.48 - PORTICI

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

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficio tecnico.

Nelle zone territoriali omogenee di tipo A) ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela ambientale e architettonica, si applica il terzo comma dell'articolo precedente.

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

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.

L'Ufficio tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

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 mt.2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a mt.2,50.

Art.49 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

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

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

Nei lotti con più unità immobiliari la necessità di realizzare più di un accesso carrabile e/o pedonale, sarà valutata di volta in volta dal ufficio sentito il parere della Commissione Edilizia.

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

Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno mt.10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite di autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee (6,5 - 9,5); tutte le rampe devono terminare almeno mt.3,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

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

L'apertura di passo carraio è ammessa solo previo rilascio di autorizzazione da parte del Comune. La tombinatura dei fossati per l'apertura dei passaggi o accessi carrai è consentita limitatamente agli stessi previo nulla osta idraulico del Consorzio in merito alle dimensioni e alle quote di posa dei manufatti.

TITOLO IV
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.50 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico- artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico nonché quanto previsto dalle N.T.A..

Art.51 - INDICATORI STRADALI E APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Di norma gli indicatori stradali vengono collocati su paline ed infisse sul suolo pubblico.

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, quando non sia possibile la installazione di paline, previo avviso e compenso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

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 pali, sporti per la pubblica illuminazione, semafori e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spesa del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art.52 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzate nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Art.53 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità, il Comune, su presentazione di specifica richiesta all'ufficio anagrafe competente, assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione delle relative piastrine.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

Parte terza - Stabilità e sicurezza delle costruzioni

TITOLO I
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.54 - 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.55 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, l'estetica ed il decoro di essi e la salvaguardia della pubblica incolumità.

Art.56 - PROVVEDIMENTI PER EDIFICI E MANUFATTI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque edificio 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 Comune, 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 tecnico, ordina agli interessati i provvedimenti da mettere immediatamente in opera, riservandosi, in caso di inadempienza, l'intervento sostitutivo a spese degli interessati., ai sensi dell'art.153 del T.U. n° 148/15.

TITOLO II

PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art.57 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Nelle zone residenziali non sono ammessi tali locali e, pertanto quelli esistenti sono da considerarsi come "attività ad esaurimento".

Art.58 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedono l'uso di materiali lignei, l'impiego ne è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità.

Art.59 - EDIFICI CON PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto l'avvenuto deposito della richiesta di esame progetto al Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prima del rilascio della concessione od autorizzazione edilizia, per la costruzione ampliamento e ristrutturazione di edifici ed impianti, con attività soggette all'obbligo del certificato di prevenzione incendi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Per il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità degli edifici ed impianti suddetti ,laddove disposto dalla Legge, è richiesta copia della richiesta depositata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco del certificato di prevenzione incendi ed il certificato di collaudo degli impianti tecnologici a firma di un professionista a ciò abilitato.

Art.60 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

Nell'esecuzione di impianti tecnologici dovranno essere osservate le specifiche normative vigenti, con particolare riferimento all'obbligo delle certificazioni finali di regolare esecuzione.

Art.61 - USO DI GAS IN CONTENITORI

Le bombole e i contenitori di gas devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed essere isolati dai locali di abitazione.

La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso gassoso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali danni e manomissioni.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.62 - OPERE PROVVISORIALI E DI SERVIZIO TEMPORANEO

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ad attenuare per quanto possibile le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario o l'esecutore devono chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore mt.2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparto, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo di funzionamento dell'illuminazione pubblica.

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

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

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

Art.63 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti sostenute.

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.

Tutta la zona perimetrale dello scavo deve essere opportunamente recintata o comunque delimitata con cavalletti od altro materiale e in ore notturne segnalata con luci rosse.

Art.64 - MOVIMENTO E ACCUMULO DI MATERIALI

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

Solo nel caso di necessità, a richiesta dell'interessato può essere autorizzato alle operazioni di carico, scarico e 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.

Art.65 - INTERRUZIONE DEI LAVORI E OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando quanto disposto in precedenza dal presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture ed a togliere eventuali strutture pericolanti.

In caso di inadempienza il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese degli interessati.

Parte quarta - Norme Igienico- Sanitarie

TITOLO I

REQUISITI EGLI AMBIENTI INTERNI

Art.66 - LOCALI ABITABILI

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

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

I fabbricati adibiti ad abitazione debbono avere le seguenti caratteristiche:

1) l'altezza minima dei locali abitabili destinati ad abitazione è fissata in mt.2,70; per corridoi, disimpegni in genere, bagni gabinetti e ripostigli è ammessa un'altezza minima di mt.2,40; in caso di locali con soffitto inclinato l'altezza minima ammessa è di mt.1,80, la media di mt.2,70. Nel recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 si fa riferimento all'art.2 della L.R.12/99 .

2) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i 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 alloggio deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno 14 mq.; le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di infissi apribili pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale; sono computabili a tal fine anche aperture previste sulla copertura.

3) eventuali alloggi mono- stanza, per una persona, devono avere una superficie minima di mq.32, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 38 se per due persone;

4) gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento con temperatura di progetto secondo la legislazione vigente;

5) per edifici o parti di edificio adibite ad attività extra- residenziali e ad usi collettivi, purché compatibili con la residenza, ai sensi dell'art.3 delle N.T.A., e solo nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti, è ammessa un'altezza minima di mt.2.70, purché sia garantito un idoneo cambio dell'aria;

6) per qualsiasi attività extra-residenziale, di nuova costruzione, dovrà essere rispettata un'altezza minima di ml. 3,00; per locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiori a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

Per quanto non previsto in questo articolo si fa riferimento al D.M. 05.07.1975 e successive modifiche.

Per gli immobili ricadenti in zona A1 sono ammesse deroghe alle disposizioni di cui al presente articolo secondo quanto espressamente indicato nella variante ai sensi della L.R.80/80.

Art.67 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente devono essere fornite di condotta verticale prolungata sopra la linea di colmo del tetto.

Il posto di cottura eventualmente annesso ai locali di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione sui fornelli; può avere altezza minima inferiore a mt.2,70 con un minimo di mt.2,40.

Art.68 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

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

a) superficie non inferiore a mq. 4,00;

b) aerazione ed illuminazione dirette all'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq.0,50; per alloggi mono - stanza sono ammesse l'aerazione e l'illuminazione artificiali.

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

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile direttamente solo dai locali di cui è pertinenza, può essere aerato ed illuminato artificialmente e di minori dimensioni, ma non inferiore a mq. 2,50.

Ogni unità destinata alle attività produttive, commerciali e direzionali deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

I locali in depressione devono essere dotati di aspiratori che consentano un ricambio d'aria secondo quanto indicato nella Circolare Regionale N. 13 del 01/07/97.

Negli interventi di restauro e/o ristrutturazioni di edifici situati nel centro storico eventuali deroghe verranno valutate caso per caso.

Art.69 - SCALE , ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale comuni (art.8DM 236/89) dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a mt.1,20 nel caso di nuove costruzioni, e di mt.0,80 nel caso di restauri, ricostruzioni e/o manutenzioni straordinarie ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale; per scale secondarie a servizio di singole unità immobiliari sono ammesse larghezze minori e l'illuminazione artificiale.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scale, fatto salvo quanto disposto dalla L.n.13/1989.

In tutti i fabbricati con almeno tre piani abitabili o con più di tre livelli fuori terra, aventi 6 o più alloggi, deve essere previsto l'impianto di ascensore con adeguate cabine.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate nel successivo articolo 81.

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

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere dovranno avere altezza minima di mt.1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro.

Art.70 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in mt.2,40; la larghezza minima è fissata in mt.0,90 per le nuove costruzioni e in mt.0.80 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. I corridoi e i disimpegni ad areazione indiretta non possono superare la lunghezza massima di mt.10.00.

Art.71 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra non abitabili, le autorimesse singole, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt.2,40.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma dell'articolo 79.

TITOLO II

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.72 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i 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 integrata con illuminazione artificiale;

b) l'aerazione naturale può essere integrata con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente, vedi Circ.Reg n.13/97.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, motel, ecc., valgono le norme di cui all'art.66 per i locali destinati ad usi individuali e la relativa normativa nazionale e regionale che disciplina questi interventi, salvo le misure di sicurezza e le prescrizioni antincendio.

Oltre a quanto sopra si deve osservare:

a) le cucine, le lavanderie, i locali ed i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino al soffitto;

b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento devono essere a tutt' altezza .

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

d) i dormitori debbono avere cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

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

Art.73 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti di uso collettivo devono essere posti in essere tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, a garantire l'accessibilità alle persone fisicamente impedite, a favorire l'adattabilità delle costruzioni, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi facili e/o alternativi.

Per ogni disposizione si fa comunque riferimento alla L. 30/5/71 n.118, al DPR 27/4/1978, alla L. 09.01.89 n. 13 e al D.M. 14.06.1989 n.236, e alla legge503/97, nonché alle successive integrazioni e modificazioni.

Art.74 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, e 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, ecc..

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

Art.75 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 66 e seguenti, quelle specifiche delle N.T.A. e quelle di cui alla legge Regionale 05.03.1985 n. 24.

Non sono ammessi nel fabbricato ad uso residenziale locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Gli edifici residenziali posti in zona agricola possono essere suddivisi in più alloggi separati all'interno del volume esistente.

Art.76 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per quanto attiene agli insediamenti produttivi per allevamenti di bovini, suini, equini, galline ovaiole, polli per carne, tacchini, conigli ecc. vale il contenuto della delibera della Giunta Regionale pubblicata a pag. 3905 e seguenti del bollettino ufficiale della Regione Veneto del 10.4.1990, n. 26 che qui si intende espressamente richiamato e riportato. Per gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo si fa riferimento alla DGR n.7949/89, che fissa i limiti di rispetto di tali allevamenti.

Nelle zone agricole, oltre ai fabbricati ad uso abitazioni, ed agli annessi rustici, nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla legge regionale n. 24 del 1985, sono ammessi i seguenti interventi:

a) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili nei limiti di quanto previsto nelle N.T.A.;

b) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, cabine per gli acquedotti e simili devono essere dotati di area propria e rispettare quanto previsto dalle N.T.A. .

Per quanto non espressamente citato nel presente articolo relativamente alla distanza dalla strada di ogni nuova costruzione fuori dai centri abitati, si rinvia all' art. 16 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche (codice della strada) e all'articolo 26 del DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche (regolamento di esecuzione del codice della strada).

Ogni modificazione che la Giunta Regionale dovesse apportare alla deliberazione richiamata nel primo comma del presente articolo si ritiene automaticamente recepita nel presente regolamento.

Le stalle e gli allevamenti devono distare dalle abitazioni e dalle strade comunali non meno di mt.30,00.

Le concimaie devono distare non meno di mt.30,00 dalle abitazioni (possibilmente sottovento rispetto ad esse) non meno di mt.40,00 dalle strade, non meno di mt.50,00 da cisterne e prese di acqua potabile; se la stalla e/o concimaia sorge in prossimità di strade vicinali, la distanza di quest'ultima dovrà essere maggiore di mt.10,00.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

Ai fini della classificazione degli allevamenti si danno le seguenti norme:

A- Allevamenti di tipo a conduzione familiare sono definiti tali tutti gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta regolarmente mediante razioni alimentari costituite, in unità foraggiere, per almeno il 50% da produzioni aziendali e:

a - per allevamenti suinicoli quando non si superano i 4 capi suini equivalenti per ettaro (1 capo suino equivalente 110 Kg. di peso vivo allevato) con riferimento all'intera superficie su cui il richiedente dimostra di eseguire lo spandimento agronomico dei liquami, con un massimo complessivo di 5 capi suini equivalenti;

b - per allevamenti di bovini, quando non si superano i 3 capi bovini equivalenti per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale (1 capo bovino equivalente = 1 vacca da latte; 1 vitello o manza = 0,3 c.b.e.), con massimo complessivo di 30 capi bovini equivalenti.

c - per allevamenti di polli e di zootecnia minore, quando non si superino i 150 capi minori equivalenti per ettaro, con riferimento all'intera superficie aziendale (1 pollo = 1 capo minore equivalente; 1 faraona o 1 anatra = 1 c.m.e.; 1 coniglio e 1 tacchino o 1 oca = 2 c.m.e.), con un massimo complessivo di 300 capi minori equivalenti.

B - Allevamenti zootecnici di tipo industriale: sono definiti industriali gli allevamenti nei quali il numero dei capi equivalenti è superiore a quello massimo complessivo di cui alla precedente lettera A.

Gli allevamenti zootecnici di tipo a conduzione familiare dovranno sorgere ad una distanza non minore di m. 30 dalle singole case di abitazione esistenti ed a mt.80 dai nuclei e centri urbani. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo industriale debbono distare almeno mt.50 dai confini di proprietà; debbono inoltre distare, dai limiti delle zone territoriali A, B, C, e F, mt.500 se si tratta di allevamento suinicolo, mt.300 per ovicunicolo e mt.200 per bovini. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo industriale devono distare almeno mt.500 dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile ed avere un rapporto massimo di copertura, non superiore a quanto disposto dall'art.40 delle N.T.A. (50%); tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

E' fatta altresì eccezione per la casa di abitazione del conduttore o del custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle indicate ai commi precedenti, nel rispetto di quelle minime stabilite per gli impianti di tipo a conduzione familiare.

Nelle zone agricole, oltre ai fabbricati ad uso abitazione, ed agli annessi rustici, nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla L.R. n. 24 del 1985, sono ammessi i seguenti interventi:

a - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili nei limiti di quanto previsto nelle N.T.A.;

b - impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e per gli acquedotti e simili devono essere dotate di area propria e rispettare quanto previsto dall'articolo delle N.T.A..

Per quanto non espressamente citato nel presente articolo relativamente alla distanza dalla strada di ogni nuova costruzione fuori dai centri abitati, si rinvia all'art.16 del Codice della Strada e all'art.26 del regolamento di esecuzione del Codice stesso (D.P.R. 16/12/92 N.495) e ulteriori modifiche .

TITOLO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art.77 - IGIENE DEL SUOLO E 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, e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come discarica.

Art.78 - 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 dalle sollecitazioni cui sono sottoposte.

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

Art.79 - 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.

I locali del piano terra di nuova costruzione adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante, quando il fabbricato non ha un piano seminterrato o interrato, ovvero non sia previsto un sottostante vespaio aerato con un'altezza di vuoto netto di almeno cm. 50.

Art.80 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti devono essere adottati ai fini di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tale fine valgono le norme di cui alla legge n. 10 /1991, D.P.R. n° 412/93 e successive modifiche.

E' sempre consentita la realizzazione di rivestimenti isolanti termici, per migliorare i livelli di coibentazione termica, sulle pareti esterne degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, fino ad uno spessore massimo di cm. 25 per le strutture verticali e di cm. 15 per quelle orizzontali, a qualsiasi distanza dai confini , dagli altri fabbricati e dalla strada.

Art.81 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi d'isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi, in base al D.P.C.M. 05/12/97.

I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da laboratorio e da industrie.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensore, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Ai fini della determinazione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti, il Comune adotta la classificazione in zone di cui all'art.2 del D.P.C.M. 1/3/1991 (tabb.1 e 2)

TITOLO IV

RETI DI FOGNATURA E SCARICHI

Art.82 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE E REGOLAMENTAZIONE DEGLI SCARICHI

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) acque bianche: acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve;
- b) acque nere: acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- c) acque provenienti da lavorazioni industriali ed artigianali.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono essere autorizzati e rispondere alle norme di cui alla L.10/5/1976 N. 319, nonché a quelle specifiche del Piano Regionale di Risanamento delle Acque del 1/9/1989 (provv.n.962), e a quelle di cui al Regolamento Comunale di fognatura e al Regolamento di fognatura del Consorzio Intercomunale Acquedotto del Mirese nel rispetto delle specifiche competenze.

Art.83 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamenti civili si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione e/ o a esse assimilabili.

Per gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili valgono le disposizioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) del 1/9/89 n.962, dal Regolamento del Consorzio del Mirese per le fognature, all'art.15 della L. 1/1991, nonché alle leggi regionali di disciplina della materia.

Art.84 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzioni di beni.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corpi d'acqua superficiali devono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella A allegata alla L. 10 maggio 1976 n. 319, come modificata dall'art.22 della L. 650/1979 e successive modifiche e integrazioni;
- 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature devono, prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati successivamente all'avvio del medesimo, devono adeguarsi ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente addetto alla gestione dell'impianto stesso (Consorzio Acquedotto del Mirese).
- 3) possono aver recapito sul suolo, esclusivamente nei casi previsti dalle leggi e regolamento vigenti.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle vigenti leggi in merito e secondo le prescrizioni regionali contenute nell'autorizzazione al "Programma di disinquinamento degli scarichi idrici" redatto ai sensi dell'art.2 della L. 650/1979 e successive modifiche e integrazioni.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono pertanto assoggettate alle procedure autorizzative di cui ai precedenti articoli, con la riduzione a trenta giorni del termine per la risposta del Comune. Al controllo degli scarichi, oltre ai Vigili Urbani, è preposto l'Ufficio tecnico che potrà eseguire tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

I controlli di cui ai commi precedenti, sono effettuati dal personale tecnico dell' A.R.P.A.V..

Art.85 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per le acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni di volta in volta indicate nell'autorizzazione che prescrive dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza del regolamento consorziale di gestione della fognatura.

Art.86 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

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

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, e le conseguenti modifiche apportate al regolamento delle fognature ed al presente regolamento, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e tecnologie tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Art.87 - 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 muniti di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea del colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in acciaio per un'altezza non superiore a mt.2,00.

Non sono consentiti i doccioni aggettanti verso luoghi aperti al pubblico o vincolati a servitù di uso pubblico.

Art.88 - IMMONDIZIE E RIFIUTI URBANI

Tutti i cittadini e gli utenti del servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani sono tenuti a recapitare i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta, provvisti di idonei cassonetti e/o contenitori, secondo le modalità fissate dal regolamento di gestione del servizio.

Nelle nuove lottizzazioni o piani di recupero è obbligatorio ricavare idonee isole ecologiche per cassonetti dimensionate per gli insediamenti e comodamente raggiungibili dal mezzo di raccolta.

Parte quinta - Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.89 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di adozione della Variante al P.R.G. e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione di costruzione, richiesta di autorizzazioni, nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme o tale da compromettere o renderne più gravosa l'attuazione.

Art.90 - DEROGHE

Ove ricorrono particolari motivi di pubblica utilità o pubblico interesse, secondo i casi riportati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 28.10.1967 n. 3210, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'art.80 della L.R. 61/1985.

Art.91 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente al Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge regionale n. 61/1985. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art.92 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, entra in vigore il primo giorno successivo alla data di pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto del provvedimento regionale di approvazione e la pubblicazione all'Albo pretorio del Comune della Variante al P.R.G. con tutti gli allegati per 15 giorni consecutivi a disposizione del pubblico. Dall'entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le norme regolamentari in contrasto ritenendole automaticamente abrogate. Il medesimo provvedimento regionale di approvazione va pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

Regolamento adottato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Regolamento approvato dalla Giunta Regionale del Veneto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO