



PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI
LAZISE

Variante Parziale ai sensi della
L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lett. d) - i) - l) e s.m.i.

3

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO	SECRETARIO

DATA	SCALA
agosto 2004	-

studio di progettazione urbana e pianificazione territoriale		
dott. Arch.	ANDREA	MANTOVANI
Collaboratore		
dott. Agron.	SILVANO	FILINI

DISPOSIZIONI GENERALITITOLO INATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTOCAPO Iart. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL
REGOLAMENTO

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle costruzioni, alle opere di urbanizzazione ed alle lottizzazioni che vengono realizzate nel territorio comunale e in tutti gli altri casi specificati al successivo art. 4.

Le norme in esso contenute sono inderogabili, salvo quanto previsto agli artt. 16 e 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E
A REGOLAMENTI

Trovano applicazione tutte le norme legislative e regolamentari attinenti all'edilizia e all'urbanistica, con particolare riferimento a:

- Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.
- Norme per l'edilizia con prescrizioni per le zone sismiche, di cui alla Legge 25 Novembre 1962, n. 1684, modificata con Legge 5 Novembre 1964, n. 1224. L. 2/2/74, n. 64.
- Norme per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato, di cui al R.D. 16 Novembre 1939, n. 2229.
- Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, di cui. alla Legge 5 Novembre 1971, n. 1086 e al D.M. 30/05/1972.
- Norme per l'accettazione, le caratteristiche tecniche e i requisiti dei leganti idraulici di cui al R.D. 16 Novembre 1939, n. 2229 e alla Legge 26 Maggio 1965, n. 595.
- Norme per l'accettazione dei materiali da costruzione di cui ai RR.DD. 16 Novembre 1939, n. 2231, n. 2232, n. 2233, n. 2234, n. 2235.
- Norme sulle distanze minime dai nastri stradali fuori dei centri abitati di cui al D.M. LL.PP. 1 Aprile 1968.
- Norme sulla densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, ecc.. di cui al D.M. LL.PP. 2 Aprile 1968.
- T.U.LC.P. 3 Marzo 1934, n. 383 e successive modificazioni.
- T.U.LL.SS. 27 Luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni.
- D.M. 7 Novembre 1968; L. 12 Novembre 1968, n. 1202; L. 19 Novembre 1968, n. 1187; L. 1 Giugno 1971, n. 291; L. 22 Ottobre 1971, n. 865; D.P.R. 15 Gennaio 1972, n. 8.
- Legge Regionale 10 Dicembre 1973, n. 27; modifiche e integrazioni alle leggi regionali 21/1/72, n. 7 e 1/9/72, n. 12 in materia urbanistica e lavori pubblici.
- Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 norme per la edificabilità dei suoli.

- Legge Regionale 27 Ottobre 1977, n. 61.
- Regolamento comunale d'igiene e altri Regolamenti comunali, in quanto non in contrasto col presente Regolamento.

Ed inoltre con particolare riguardo alle Leggi Statali e Regionali inerenti:

- La protezione delle bellezze naturali
- La tutela del patrimonio artistico, storico e archeologico
- Boschi e foreste
- Terreni soggetti a vincoli idrogeologici
- Cave e miniere
- Acque pubbliche
- Polizia mortuaria
- Acquedotti, elettrodotti, gasdotti
- Impianti di ascensori e montacarichi
- Inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera
- Industrie nocive
- Circolazione stradale
- Vincoli militari ecc..
- Servitù

Inoltre, il presente R.E. terrà conto delle più recenti disposizioni di legge in materia urbanistica, sia statali (L. 28.1.77, n. 10 e L. 5.8.78, n. 457) che regionali (L. 27.10.77, n. 61; L. 13.9.78, n. 62 e L. 29.12.78, n. 73)

art. 3 - RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE,
DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI, DEL
DIRETTORE DEI LAVORI E DEL
PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE.

Il committente, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori e il proprietario dell'immobile, ciascuno per la parte di propria competenza, sono responsabili della inosservanza delle norme di legge e delle prescrizioni del presente Regolamento, come pure del rispetto del progetto autorizzato e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

TITOLO IICONCESSIONI EDILIZIECAPO ICONCESSIONI DI COSTRUZIONE E DI
DEMOLIZIONEart. 4 - OBBLIGO DELLA CONCESSIONE
EDILIZIA

Chiunque intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere o di modifica o di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione al Sindaco. Per opere di modificazione si intendono quelle che interessano la struttura, l'aspetto o il decoro delle costruzioni. La concessione è necessaria anche per le opere che i privati intendono costruire su aree demaniali.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'art. 4 Legge 29/9/1964, n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865, nonché delle leggi regionali, è stabilita ai fini dell'art. 3 della Legge n. 10 del 28/1/1977, con deliberazione comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione e in relazione alle caratteristiche particolari del Comune, secondo i contenuti della Legge Regionale n. 61.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con D.M. del 10 Luglio 1997, sulla base del costo della edilizia agevolata di cui all'art. 8, 3° comma del D.L. 6/9/1965, n. 1022, convertito con modificazioni nella Legge 1/11/1965, n. 1179, con Decreto del Ministero per i lavori pubblici identificando nello stesso tempo classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali la maggiorazione del costo di costruzione viene determinata in misura non superiore al 50%. Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20% come determinata dalla Regione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi in base al progetto presentato per ottenere la concessione.

Rimangono escluse dalla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione previsti dall'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, a titolo principale, considerato tale l'imprenditore che dedichi alla attività agricola, almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima due terzi del proprio reddito globale risultante dalla posizione fiscale (art. 12 della Legge 9/5/1975, n. 153);

- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate da Enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- le opere da realizzare a seguito di pubbliche calamità.

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scapito totale o parziale della quota che sarà dovuta in conformità alle tabelle previste dalle disposizioni regionali.

La quota di contributo è corrisposta al Comune all'atto di rilascio della concessione.

Il contributo afferente il costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le

garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dell'opera.

In particolare sono soggette a concessione edilizia:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauri, riattamenti di fabbricati, risanamenti conservativi, ristrutturazioni;
- f) le demolizioni, parziali o totali di edifici;
- g) costruzioni, restauro, modifica, demolizioni e ricostruzioni di: muri di cinta, sia in confine fra proprietà private, sia verso il suolo pubblico, i pilastri, le cancellate, recinzioni, spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- h) scavi, spianamenti, reinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti, che comportino modifiche dell'aspetto naturale del suolo;
- i) monumenti, fontane, lapidi, monumenti funebri, verande, stazioni di servizio, distributori e simili, edicole;
- j) costruzioni ed aperture di strade private o di altri passaggi, scoperti o coperti, in comunicazione diretta con aree pubbliche;
- k) esecuzioni di manutenzioni straordinarie, qualora comportino installazione di ponteggi e scale mobili o ponti volanti;
- l) il collocamento o l'impianto, comunque in vista del pubblico, di fanali, insegne, mostre, vetrine, tende sporgenti sul suolo, stendardi, iscrizioni, quadri indicatori e simili opere;
- m) opere o costruzioni sotterranee;
- n) costruzioni prefabbricate ancorché a carattere provvisorio;
- o) varianti ad opere già autorizzate od esistenti;
- p) ogni intervento sugli edifici di interesse storico-artistico è da effettuarsi su preciso progetto e concessione edilizia;
- q) apertura di cave;
- r) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- s) modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- t) realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- u) opere realizzate dalle amministrazioni pubbliche.

L'ordinanza del Sindaco per l'esecuzione di opere ai sensi dell'art. 55 della Legge 03/03/1934 n. 383, esime il destinatario dal chiedere formale concessione, qualora l'ordinanza stessa determini specificatamente i lavori da compiere.

art. 5 - ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia non è necessaria per i seguenti lavori:

- a) demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti;

- b) demolizione e ricostruzione parziale o totale di intonaci interni, o anche esterni se non visibili da alcun spazio pubblico e in genere i lavori di ordinaria manutenzione;
- c) consolidamento di muri;
- d) apertura, chiusura, spostamento e modifiche di qualsiasi luce di porta o tramezza nell'interno dell'immobile;
- e) restauro o rifacimento di acquai, camini esistenti, pluviali, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse biologiche;
- f) impianti tecnologici in genere;
- g) opere da eseguirsi da parte del comune dei quali è richiesto il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia;
- h) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- i) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 01/06/1939, n. 1089;
- j) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- k) le attrezzature di cantiere che servono alla realizzazione del progetto.

art. 6 - OPERE URGENTI PER PERICOLO – DENUNCIA PER RATIFICA

Possono essere eseguite senza preventiva concessione le opere richieste da urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia necessario per far cessare lo stato di pericolo. Di esse dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco, inoltrando altresì, nel più breve tempo possibile, la documentazione dei lavori eseguiti, od in corso di esecuzione, per la necessaria approvazione in via di ratifica.

Il tempo utile massimo per la denuncia dei lavori eseguiti è di giorni tre; il termine fissato alla concretizzazione della prevista messa in mora è di giorni quindici.

art. 7 - DIVIETO INIZIO LAVORI

Il costruttore non può iniziare neppure i lavori di scavo prima di aver ottenuto la concessione.

art. 8 - RICHIESTA DI CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE

La domanda di concessione dev'essere redatta su modulo fornito dall'Amministrazione Comunale, completato in ogni sua parte.

La domanda dev'essere accompagnata dal progetto. I tipi che lo costituiscono e la domanda debbono risultare firmati sin dal momento della presentazione:

- a) dal proprietario dell'immobile o da chi abbia, ad altro titolo, diritto di costruire, o dal legale rappresentante della proprietà;
- b) e, nei casi e secondo le competenze previste dalla legge, dal progettista e dal direttore dei lavori, che devono risultare iscritti agli albi professionali.

Nella domanda il richiedente deve assumere l'obbligo di osservare il presente Regolamento e gli

altri Regolamenti comunali e dichiara di conoscere e di condividere gli elaborati tecnici allegati alla stessa.

Deve altresì indicare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti ed assumere l'impegno di eseguirle qualora queste manchino.

Nella domanda comunque prima dell'inizio dei lavori, il richiedente deve designare l'assuntore dei lavori, che deve essere iscritto alla Camera di Commercio, Industria e Agricoltura.

Per l'esecuzione e l'assistenza ai lavori l'assuntore designa un tecnico responsabile iscritto ad uno degli Albi Professionali, oppure costruttore edile (capomastro) munito di certificato di abilitazione conseguito presso la scuola per capomastri di Verona o presso altra ad essa parificata.

Tutti i firmatari sono responsabili, ognuno per la parte di propria competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nella concessione.

Nel caso di lavori condotti in economia, incombe al titolare della concessione ed al direttore dei lavori l'intera responsabilità circa l'esecuzione.

Tutti i firmatari debbono indicare il loro domicilio, la loro residenza o il loro recapito. Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente può eleggere il domicilio presso il tecnico da lui designato.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati.

I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.

art. 9 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DEL PROGETTO

La domanda di concessione per l'esecuzione di opere edilizie dev'essere presentata all'Ufficio Accettazione progetti col fascicolo contenente i seguenti disegni in tre esemplari:

1. Rilievo aerofotogrammetrico, ove il Comune sia in grado di fornirlo, in scala 1/2000, dell'area di proprietà dell'interessato al progetto, con l'esatta indicazione della posizione del o dei fabbricati;
2. Planimetria da estratto catastale aggiornato nei rapporti 1/1000 e 1/2000, orientata (Nord in alto);
3. Planimetria generale orientata in scala 1/500; comprendente oltre l'area di pertinenza dell'edificio, la zona circostante, con specificazione:
 - a. Degli allineamenti e spazi pubblici circostanti, con relative dimensioni (strade, piazze, giardini etc.);
 - b. Della destinazione di zona e densità edilizia previste dallo strumento urbanistico esistente;
 - c. Della rete e del tipo di fognatura, nonché dell'allacciamento al civico acquedotto, o dell'ubicazione del pozzo artesiano e dell'eventuale cisterna dell'olio combustibile;
4. Pianta quotata del lotto, almeno in scala 1/200, con l'indicazione delle aree coperte o scoperte, della loro sistemazione planimetrica e altimetrica, con la posizione delle recinzioni,

- degli accessi e degli alberi esistenti di essenza pregiata;
5. Pianta quotata in scala 1/100, dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno o rialzato, dei piani superiori, dei sottotetti e di tutte le coperture (vano ascensore, vano scale ecc...) con la destinazione dei singoli vani. Le piante dovranno indicare la sistemazione regolarmente delle strutture e attrezzature per lo smaltimento delle immondizie e dell'ubicazione e conformazione della eventuale centrale termica;
 6. Sezioni, in scala 1/100, secondo i piani che mettano in evidenza particolarmente il sistema costruttivo, con la indicazione delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento e delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dall'art. 79 - ;
 7. Tutti i prospetti interni ed esterni, in scala 1/100, compresi i volumi tecnici, con le altezze delle pareti perimetrali degli edifici adiacenti e dei muri di confine e con l'indicazione dei muri nudi che eventualmente venissero a formarsi per effetto della progettata costruzione. Sui progetti saranno precisati i materiali da impiegarsi;
 8. Nel caso di edifici di particolare importanza, e ogni volta che siano richiesti dal Comune, i particolari costruttivi ed architettonici dei prospetti, in scala 1/20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le relative sezioni e con precisazioni dei materiali da impiegare;
 9. Una relazione tecnica che illustri le caratteristiche strutturali e di finitura dell'opera della quale risulti dichiarato:
 - a. Il rapporto superficie coperta / superficie totale e la sistemazione prevista per la superficie scoperta;
 - b. Il volume vuoto per pieno;
 - c. Le caratteristiche delle fondazioni e la portanza del terreno;
 - d. Il tipo e la qualità dei materiali da impiegarsi;
 - e. Le strutture portanti, il tipo e la qualità dei solai, del soffitto e del coperto;
 - f. La natura del fabbricato per la sua classificazione ai fini economico-fiscali e la sua precisa destinazione;
 - g. Dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici di protezione delle bellezze naturali, sulla protezione delle cose d'interesse artistico, storico ed archeologico;
 - h. Indicazione della natura del terreno, del tipo di fondazioni, e, per le zone franose, dei risultati degli accertamenti geologici;
 - i. Copia dell'atto notarile di proprietà con allegato l'estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
 10. Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere la prima campata dei fabbricati contigui. In tal caso dovrà essere prodotta anche adeguata documentazione fotografica.

Alla domanda devono essere altresì allegati i seguenti documenti:

1. Questionario sull'inquadramento urbanistico ed edilizio del progetto;
2. Scheda del rilevamento dell'attività edilizia (ISTAT);
3. Segnalazione di nuova costruzione al Catasto Urbano;
4. Qualora il proprietario o il richiedente intenda avvalersi di diritti reali sopra fondi altrui, deve produrre copia del titolo.

All'atto del ricevimento, l'Ufficio Accettazione Progetti, previo sommario esame, potrà segnalare alla parte le eventuali lacune e le irregolarità formali.

L'Ufficio Accettazione Progetti rilascia ricevuta, la cui data fa prova per la decorrenza dei termini.

Prima del rilascio della concessione devono essere presentati:

- a. ricevuta di versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri, Architetti o Geometri;
- b. il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (ove occorra);
- c. la ricevuta della presentazione della dichiarazione incremento di valore delle aree fabbricabili (ove occorra);
- d. la documentazione dell'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- e. la copia autentica dell'eventuale titolo, con gli estremi, della nota di trascrizione delle servitù, vincoli, impegnative, cessioni aree ecc.;
- f. l'impegno del richiedente a procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel caso previsto dall'art.: 14. Detto impegno deve essere steso mediante atto notarile o scrittura privata autenticata e dev'essere regolarmente registrato e trascritto.

Qualora sia necessario, durante l'iter d'esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e, la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si rendesse necessaria una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.

Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi e regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

art. 10 - PROGETTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA

Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, possono essere richiesti in aggiunta ai documenti elencati all'art. 9, disegni in scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli contigui, prospettive di punti reali, nonché tutte le indicazioni ritenute necessarie ed opportune per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

art. 11 - CONCESSIONE DI DEMOLIZIONE

Chi intende demolire un edificio o parte di esso, deve presentare domanda con i seguenti allegati:

- a. planimetria generale della località comprendente, oltre l'edificio interessato, la zona circostante la proprietà in scala di almeno 1/2000;
- b. la pianta e la sezione dell'edificio in scala 1/100, in duplice copia;
- c. La documentazione fotografica, in duplice copia, delle facciate dell'edificio che si vuol demolire;
- d. Dichiarazione del richiedente che l'edificio non è colpito da vincolo artistico, storico o ambientale.

Salvo il caso che si tratti di opere di piccola entità, la domanda dev'essere sottoscritta anche dal tecnico dell'impresa assuntrice di cui all'art. 8 - .

La concessione di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse in virtù delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio artistico nazionale, o tutelati da vincolo ambientale.

Il rilascio di una concessione di demolizione non pregiudica l'intervento della competente Soprintendenza ai Monumenti. Ogni rilascio di concessione di demolizione deve essere sempre connesso alla concreta ed immediata risistemazione dell'immobile secondo il contenuto della concessione medesima

art. 12 - PRESCRIZIONI PER I DISEGNI

I disegni devono essere presentati su carta chiara, uniformemente piegati nel formato di cm. 20x31, secondo le indicazioni dell'Ufficio.

Nei progetti di modifica si indicheranno in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti nuove da costruire.

Nei progetti di semplice demolizione si indicheranno in nero le parti da conservare ed in giallo le parti da demolire.

art. 13 - PROGETTI DI MASSIMA

Per opere di particolare importanza è consentito presentare progetti di massima allo scopo di ottenere un esame preliminare della Commissione Edilizia ed un orientamento per la stesura del progetto esecutivo.

Del parere espresso dalla Commissione Edilizia viene data comunicazione scritta al richiedente.

art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La concessione a edificare è comunque, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e all'impegno del richiedente, mediante convenzione, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

art. 15 - EFFETTI DELLA CONCESSIONE

La concessione per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore. Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti

sotto la loro responsabilità, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

art. 16 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera dev'essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per i fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile; fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge 10/77 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della L. 17/8/1942, n. 1150.

art. 17 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

Il sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione ad edificare.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata concessione in sanatoria.

Quando non sia possibile l'applicazione del comma precedente, le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dall'art. 52.

Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria

pari al valore venale delle opere eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

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

art. 18 - ESAME DEI PROGETTI E COMUNICAZIONE DELL'ESITO

Il Sindaco al quale compete il rilascio della concessione chiede, nei casi previsti dall'art. 22, il preventivo parere della Commissione Edilizia e, se del caso, altri pareri, e comunica al richiedente la decisione entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'Ufficio Accettazione Progetti. Della domanda di concessione fanno parte integrante i tipi approvati. Il Sindaco, se riconosce che il progetto non può essere approvato, lo respinge con provvedimento motivato. Qualora il Sindaco non provveda alla determinazione della decisione entro 60 giorni dalla richiesta degli interessati al rilascio della concessione nei termini fissati dall'art. 31 della L. 17/8/1942, n. 1150 e successive integrazioni, gli interessati hanno facoltà di ricorrere al Presidente del Comprensorio competente entro i successivi 60 giorni.

Il Presidente del Comprensorio, sentiti gli organi tecnici comprensoriali per la materia urbanistica e la Commissione Edilizia Comunale, ove non abbia già espresso il proprio parere, provvede al riguardo entro il termine perentorio di 60 giorni.

In caso di particolare gravità e di inerzia del Presidente del Comprensorio, il Presidente della Giunta Regionale può revocare a sé i relativi poteri.

art. 19 - PROVVEDIMENTI INTERLOCUTORI

Quando, in pendenza dell'istruttoria edilizia, risultasse che il fascicolo non contiene tutti gli elementi necessari per l'esame, il Sindaco - ove lo ritenga opportuno - può invitare la parte a completare la documentazione entro un termine prefissato.

Se la parte ha eletto domicilio presso il tecnico da essa designato, ai sensi dell'art. 8 decimo comma del presente Regolamento, l'invito suddetto è comunicato per iscritto al domiciliatario.

Decorso inutilmente il suddetto termine, la domanda, viene archiviata, previo avviso di reiezione da notificare direttamente al richiedente.

Il completamento della documentazione, effettuata dalla parte in ottemperanza all'invito del Sindaco nel termine fissato, o anche spontaneamente, importa nuova decorrenza del termine di giorni 60 di cui al 1° comma dell'art. 18.

art. 20 - FIRMA DEGLI ATTI

Le concessioni ed i provvedimenti previsti dal presente Regolamento sono firmati dal Sindaco o dall'Assessore a ciò delegato, previa corresponsione del contributo previsto commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione (L.S. n. 10/77 art. 3 e L.R. n. 61/77).

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

art. 21 - COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Fanno parte della Commissione Edilizia:

- membri di diritto;
- membri eletti dal Consiglio Comunale;

Sono membri di diritto:

- A. Il Sindaco o l'Assessore Delegato, che la presiede.
- B. Il Capo Ufficio Tecnico Comunale od un Tecnico Suo delegato, dipendente comunale, in servizio nel medesimo Ufficio – Settore Edilizia Privata;

Sono membri elettivi:

Quattro membri nominati dal Consiglio Comunale, scelti fra esperti, con voto limitato ad uno e con garanzia in ogni caso di elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I membri eletti durano in carica tre anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I membri nominati in sostituzione di altri, cessano dalla carica con l'intera Commissione.

I membri elettivi che, senza giustificato motivo, rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive, sono dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro funzionario da lui delegato, senza diritto di voto.

Non possono far parte della Commissione, gli ascendenti ed i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottante o l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.

art. 22 - COMMISSIONE EDILIZIA - SUA COMPETENZA

La Commissione Edilizia è chiamata a dare parere sui progetti delle opere indicate di cui all'art. 4 - .

Sull'applicazione del presente Regolamento nei riguardi di tutti i progetti per i quali è prevista la concessione.

- sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto il profilo estetico ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione od in difformità ad essa.

- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento
- sulle opere eseguite dallo Stato e da Enti Pubblici, anche se trattasi di opere pubbliche.
- sul rinnovo di concessioni edilizie.

La consultazione della Commissione Edilizia è obbligatoria per ogni concessione. Col progetto Essa prende in esame anche la relazione dell'Ufficio tecnico.

¹ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 42 del 22/12/94

Il giudizio della Commissione riguarda il decoro ed il valore estetico dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo, soprattutto, di evitare che si eseguano deturpazioni architettoniche e ambientali, discordanze di stile e di colore, decorazioni che scemino di pregio gli edifici, sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

La Commissione, pur nel rispetto della libertà di composizione architettonica da parte degli autori dei progetti, cura che gli edifici risultino armonicamente inseriti nelle località e nell'ambiente in cui dovranno sorgere.

art. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno la metà dei membri della Commissione, oltre al Presidente.

Qualora uno dei membri della Commissione sia direttamente o indirettamente interessato ad un argomento, deve dichiararlo e non può assistere all'esame, discussione e giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale norma è fatta menzione nel verbale. I pareri della Commissione sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco. Essi non costituiscono presunzione di rilascio o di diniego di concessione edilizia.

I pareri sono dati a maggioranza di voti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Presidente o su richiesta della maggioranza dei membri.

art. 24 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà alla rinnovazione della Commissione Edilizia.

TITOLO III

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

CAPO I

INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

art. 25 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI – VERIFICA PERIMETRO EDIFICI

Prima di iniziare i lavori, il titolare della concessione deve chiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine e nell'esecuzione dell'opera deve esattamente attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli saranno consegnati.

Per l'assegnazione dei punti fissi il costruttore deve fornire gli operai e gli strumenti necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate e alla redazione del relativo verbale. Il rimborso della spesa dovrà avvenire quando la prestazione viene richiesta dal beneficiario della prestazione medesima.

Per i lavori che vengono eseguiti in base a Piano Particolareggiato con precisazione volumetrica od a Piano di Lottizzazione deve pure, prima dell'inizio degli scavi, essere indicato sul terreno, mediante

opportune segnalazioni e picchettazioni, il perimetro degli erigendi edifici e manufatti, chiedendo all'Ufficio Comunale la verifica della rispondenza sullo terreno dell'opera rispetto ai progetti, piani di lottizzazione o particolareggiati predetti.

E' vietato confinare sul suolo pubblico con zoccolature, scalini e sporgenze sopra e sotto il suolo, salvo il caso di intercapedini autorizzate.

art. 26 - INIZIO DEI LAVORI E PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

Fermo restando il disposto dell'art. precedente, i lavori edilizi possono avere inizio non appena ottenuta la concessione.

Nei cantieri nei quali si eseguono nuove costruzioni e grandi restauri dev'essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a 1 mq. nella quale devono essere indicati:

- Il titolare della concessione
- Il progettista e il direttore dei lavori
- L'assuntore dei lavori
- Il tecnico responsabile, designato dall'assuntore
- Gli estremi della concessione edilizia

La tabella e le indicazioni di cui sopra sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali la concessione con i disegni relativi, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici Comunali.

art. 27 - OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI – CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, riparazioni e riforme o demolizioni di fabbricati esistenti) si devono osservare tutte le cautele atte ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga abitata o comunque, occupata, deve essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata od occupata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono pure essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare pericolo e molestie agli occupanti dello stabile.

art. 28 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI SERVIZI PUBBLICI

Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistono sul suolo stesso, il costruttore deve dare avviso agli Uffici ed Enti che eserciscono servizi pubblici interessati dai lavori ed averne il nulla-osta.

Tale nulla osta è allegato alla domanda, per ottenere la concessione dell'Amministrazione Comunale.

art. 29 - CAUTELE PER LA TUTELA DI REPERTI STORICI ED ARTISTICI

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi, si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico, od archeologico, deve essere dato immediato avviso al Sindaco e si devono sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

art. 30 - RECINZIONI PROVVISORIE

Quando si eseguono costruzioni, ricostruzioni o demolizioni in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare della concessione deve chiudere il luogo destinato alle opere lungo i lati prospicienti gli spazi stessi con recinzione provvisoria.

Si adotteranno provvedimenti particolari:

- Quando si tratti di opere di minima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato; in tal caso il titolare della concessione può, a giudizio del Sindaco, essere autorizzato a porre convenienti segnali che servano di appariscente avvertimento per i passanti.
- Quando in caso di soverchio intralcio al pubblico transito, sia necessario vietare che venga ingombrato con la recinzione provvisoria il suolo pubblico; in questa ipotesi il costruttore deve provvedere, secondo le migliori norme dell'arte, ed in conformità alle prescrizioni impartite dai competenti Uffici Comunali.

Quando non sia permessa, o sia superflua la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito ad un'altezza tale, che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di metri 4,5 e costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

Le recinzioni provvisorie debbono essere di aspetto decoroso, alte almeno metri 2.50, costruite secondo linee e le modalità prescritte dal Sindaco.

Qualora il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si debbono adottare disposizioni per lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, il titolare di essa o chi per esso, presenta in tempo utile domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione al fine di ottenere nuova concessione.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie debbono aprirsi verso l'interno ed essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo debbono essere colorati e muniti di un segnale a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

art. 31 - STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e

protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare, le fronti dei ponti verso strada debbono essere chiuse con stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta e tramogge di scarico dei materiali.

Il Sindaco può sempre dettare prescrizioni ed adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

art. 32 - SCALE AEREE, PONTI MOBILI, ECC...

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, appoggiati e che si proiettino sul suolo pubblico, non possono venire posti in uso senza autorizzazione del Sindaco.

art. 33 - CAUTELE DA SEGUIRE DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E DI SCAVO.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è vietato:

1. determinare scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini;
2. tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio;
3. accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio.

E' vietato inoltre, calare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi debbono essere calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Debbono anche essere osservate le prescrizioni stabilite da altri regolamenti comunali.

In ogni caso, deve essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione di materiali, od altri mezzi idonei sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra. Negli scavi, la stabilità dev'essere assicurata in modo da:

- a. resistere alla spinta del terreno circostante;
- b. consentire la permanenza del traffico stradale anche a mezzi pesanti su rotaie o no;
- c. non compromettere la sicurezza di edifici o impianti esistenti.

Per gli scavi da eseguire in aree attigue ad edifici vetusti è proibito l'uso di mezzi meccanici.

art. 34 - DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI E TUTELA DEL SOTTOSUOLO STRADALE

E' vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana e del precedente art. 33, nonché le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le fondazioni e le costruzioni non possono invadere il pubblico sottosuolo. Gli edifici devono

essere costruiti in maniera da escludere la trasmissione di spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

art. 35 - INTERRUZIONI DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto del 2° comma dell'art. 16 del presente Regolamento, nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione della costruzione, debbono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, oltre a quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite.

In difetto, il Sindaco può ingiungere gli opportuni provvedimenti, non escluse – in quanto occorrono – le sanzioni previste per le opere difformi dalla concessione edilizia ed impregiudicata la facoltà del Sindaco di intervenire con provvedimento contingibile ed urgente.

art. 36 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA

Nell'esecuzione dei lavori, è fatto obbligo di osservare delle prescrizioni tecniche di buona costruzione stabilite dalla Legge.

art. 37 - OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE STRADE

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra, a tutte sue cure e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione.

Le opere di ripristino del suolo stradale sono eseguite a cura del Comune ed a spese del proprietario. Detta spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dev'essere rimborsata entro 15 giorni dall'avviso per il pagamento, altrimenti si provvederà con la riscossione forzosa.

art. 38 - SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

E' riservata al Comune, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni, di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati:

- a. Le indicazioni dei nomi e delle piazze (corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili);
- b. Le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- c. Le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici;
- d. I cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e di farmacie;
- e. I cartelli per segnalazioni stradali;
- f. Gli orologi elettrici;
- g. I sostegni per i conduttori elettrici;
- h. Gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
- i. I cartelli segnalatori dei servizi statali di P.T., Monopolio e Telefoni;
- j. Quant'altro previsto da leggi e regolamenti.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori e gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non debbono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli oggetti indicati nelle precedenti lettere da a) ad l), sono applicati nei luoghi stabiliti ed a spese degli Enti od Amministrazioni interessate.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli oggetti di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata, che prescriveranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

art. 39 - NUMERI CIVICI

Tutte le porte dei fabbricati, aventi diretto accesso dalle aree pubbliche di circolazione, debbono avere le targhette indicative della numerazione civica, che viene assegnata dall'Ufficio Toponomastica del Comune, al momento della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso di chi guarda, ad un'altezza variabile da ml. 2 a ml. 3.

Le relative targhette vengono fornite dal Comune a prezzo di costo ed il proprietario deve collocarle e mantenerle in perfetto ordine.

Quando i proprietari intendessero applicare, a loro spese, targhette di tipo diverso da quello adottato dall'Autorità Comunale, ciò può essere concesso, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purché i numeri riescano facilmente leggibili.

In caso di demolizione di fabbricati, che non debbono essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune il numero od i numeri civici che vengono aboliti.

art. 40 - CHIUSURA DI AREE E CAVE

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree in fregio a spazi pubblici siano recintate.

Le cave di sabbia e simili debbono invece essere racchiuse con recinto lungo l'intero perimetro, aperte e condotte in base alle prescrizioni di legge vigenti in materia.

CAPO II

OCCUPAZIONE DELL'EDIFICIO

art. 41 - VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

Il titolare della concessione, ai fini del controllo della rispondenza dell'esecuzione al progetto approvato, deve avvertire il Comune quando sia ultimata la costruzione delle strutture portanti, ivi comprese le murature d'ambito, scale e coperture e quando siano ultimati i lavori.

E' in facoltà del Comune effettuare visite straordinarie durante l'esecuzione delle opere ed anche dopo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità sempre per la verifica di rispondenza dell'edificio al progetto approvato.

Qualora, dalle visite, le opere effettuate non risultassero conformi al progetto approvato ed alle prescrizioni edilizie vigenti, il Sindaco adotterà i provvedimenti sanzionatori del caso.

art. 42 - AUTORIZZAZIONE DEL SINDACO PER L'ABITABILITA'

Gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, quelli trasformati, restaurati o ampliati in tutto o in parte, non possono essere abitati senza l'autorizzazione del Sindaco, il quale la concede, a domanda degli interessati, allorché sentito l'Ufficiale Sanitario e il Tecnico Comunale, per le rispettive risulti:

- a) Che i lavori siano stati ultimati ed eseguiti in conformità al progetto approvato;
- b) Che i muri, i pavimenti, i soffitti, siano convenientemente prosciugati;
- c) Che gli impianti idrici e gli scarichi siano funzionanti;
- d) Che la protezione termica e acustica sia efficiente ed i vani sede di impianti termici siano bene aerati;
- e) Che non esistano cause di insalubrità;
- f) Che sia esibita la concessione d'uso per le opere in cemento armato prevista dalle norme vigenti in materia;
- g) Che siano, in ogni caso, soddisfatte tutte le norme previste dal presente Regolamento o dal Regolamento d'Igiene, in quanto applicabili;

art. 43 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili agli opifici, officine, aziende, laboratori, depositi, botteghe, magazzini; sono estesi quindi a tutti quegli ambienti in cui vi sia la permanenza, anche temporanea di una o più persone per lo svolgimento di un'attività lavorativa.

Tali ambienti, per caratteristiche, tipologia, volumetria, ventilazione, servizi igienico – assistenziali, devono rispondere alle norme generali per l'igiene del lavoro di cui al D.P.R. 19/3/1956 n. 303 e successive modificazioni in quanto applicabili.

Sono soggette a denuncia e ad autorizzazione preventiva le attività sotto riportate quando la lavorazione si effettui in luoghi o edifici prossimi ad abitazioni.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Sanitario, rilascia la relativa autorizzazione qualora, per distanza delle abitazioni o per impiego di opere di difesa, non vi siano emanazioni di gas, vapori, esalazioni, fumi, polveri, rumori, radiazioni o altre cause che possano arrecare molestia o danno alla popolazione.

Tale norma si applica anche alle lavorazioni attualmente in esercizio, che devono essere denunciate entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Il Sindaco, nel caso in cui non siano applicabili misure di difesa contro le cause di insalubrità o molestia, ordina la cessazione e l'allontanamento dell'attività stessa.

Le attività soggette all'obbligo dell'autorizzazione e agibilità sono:

- recupero ed affinazione dei preziosi;
- lavanderie, tintorie;
- produzione di colori, vernici e mastici, verniciatura a spruzzo;
- salagione e deposito pelli e pesci;
- allevamenti di animali e larve di mosca carnaria;
- produzione e lavorazione di materie plastiche;
- vulcanizzazione della gomma;

- segherie e falegnamerie;
- vetrerie;
- battitura, sabbiatura, fusione dei metalli;
- zincatura cromatura ecc...
- officine meccaniche;
- tipografie e stamperie in genere;
- calzaturifici.

art. 44 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici debbono essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro, edile.

Nel caso di riparazione dei prospetti di un fabbricato, le parti nuove devono armonizzare, anche nel colore, con quelle modificate o non restaurate.

Il Sindaco può ingiungere ai proprietari di fabbricati di eseguire i necessari lavori di rifacimento degli intonaci e delle tinte, salva l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza.

art. 45 - PROVVEDIMENTI NEL CASO DI PERICOLO PER LA SICUREZZA

Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori in modo da destare preoccupazione per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco può ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e in caso di inadempienza, può provvedere ai sensi di legge e del presente Regolamento, salva la facoltà di provvedere in via contingibile ed urgente.

art. 46 - ISPEZIONI

Il Sindaco fa eseguire ai fabbricati esistenti regolari ispezioni dal personale tecnico e sanitario, per riscontrare se rispondano alle prescrizioni sanitarie ed edilizie.

Nel caso di visite determinate da inosservanza delle disposizioni vigenti e da difformità delle opere rispetto a quelle concesse, o nel caso di visite suppletive a quelle di cui all'art. 41, oppure determinate da mancata manutenzione dello stabile, il proprietario dell'immobile, per ogni visita, deve corrispondere al Comune la somma che verrà fissata con deliberazione della Giunta Comunale.

Con specifica autorizzazione del Sindaco è consentito l'accesso ad edifici già utilizzati per verificare che non siano in atto violazioni all'obbligo di mantenere i medesimi in conformità ai regolamenti.

TITOLO IVVIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI
AMMINISTRATIVECAPO IVIGILANZAart. 47 - POTERI DEL SINDACO PER LA
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco cura che sia osservato il presente Regolamento e che sia esercitata la vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni che si eseguono in tutto il territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge vigenti, al Piano Regolatore Generale, ai regolamenti ed alle ordinanze in materia edilizia.

Per i compiti di Polizia Edilizia, egli si avvale di funzionari ed agenti comunali ed ogni altro mezzo di controllo che ritenga opportuno.

art. 48 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie viene esercitata da funzionari ed agenti municipali muniti di tessera di riconoscimento con fotografia. Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta e, in particolare, per controllare che le opere edilizie corrispondano ai progetti approvati e alle norme di regolamento e per l'accertamento di opere non concesse, i funzionari ed agenti predetti debbono avere libero accesso ai cantieri.

art. 49 - UFFICIALI ED AGENTI TECNICI

Gli appartenenti ai ruoli degli ingegneri, architetti, geometri e periti dell'Ufficio Tecnico Municipale, assegnati al servizio di vigilanza sulle costruzioni ed abitazioni, muniti della tessera di cui all'articolo precedente, sono incaricati di rilevare ed accertare le infrazioni, riferire all'Amministrazione Comunale, redigere i verbali di contravvenzione a carico dei trasgressori alle norme del presente Regolamento e, alle ordinanze e prescrizioni comunali tutte in materia edilizia, assumendo, a termini dell'art. 221 del Codice di Procedura Penale, la qualità di Ufficiali di Polizia Giudiziaria nei limiti del servizio cui sono destinati.

Analoghe attribuzioni spettano agli Ufficiali ed Agenti del Corpo dei Vigili Urbani.

Nel redigere il verbale o rapporto interno circa i loro accertamenti, gli Ufficiali ed Agenti tecnici di cui sopra possono valersi anche di rilievi fotografici, apponendo a tergo delle fotografie eseguite i dati di autenticazione, data e luogo del rilievo e la firma del verbalizzante.

CAPO IISANZIONIart. 50 - ORDINE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

La sospensione dei lavori è disposta dal Sindaco nei casi previsti dalla legge.

L'adempimento dell'ordine di sospensione dei lavori è assicurata dalla Vigilanza Urbana che manterrà il cantiere sotto periodica sorveglianza.

art. 51 - RIPRESA PARZIALE DEI LAVORI

Quando si accerti che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo in una parte dell'edificio, il Sindaco, se il titolare della concessione lo richiede, può consentire la ripresa dei lavori limitatamente alla porzione dell'edificio costruita conformemente alla concessione; in tal caso il richiedente deve depositare una cauzione, nella misura che è stabilita dal Sindaco, che si avvale delle disposizioni della L. n. 10/77 per garantire che i lavori non proseguiranno anche nella parte difforme.

Se, ottenuto il permesso di ripresa parziali, il titolare della concessione persistesse nella trasgressione proseguendo i lavori nella porzione dell'edificio difforme dal progetto, perde la cauzione a favore del Comune restando impregiudicata l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

art. 52 - PROVVEDIMENTI PER OPERE
ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN
DIFFORMITA' AD ESSA

Per le opere di cui al precedente art. 4 eseguite senza concessione o in difformità della stessa, il Sindaco ordina la demolizione a cura e a spese del proprietario, entro un termine che viene fissato nella stessa ordinanza di demolizione.

Nel caso in cui non venga eseguita la demolizione, il Sindaco emette ordinanza motivata di gratuita acquisizione delle opere di cui al comma precedente, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune.

Per area su cui insistono i fabbricati, si intende quella, da definire esattamente in sede di provvedimento di acquisizione, dove materialmente è eretta la costruzione, ed inoltre una fascia circostante della larghezza di ml. 5,00, nonché la porzione di area necessaria per comunicare con la pubblica via, sempre nell'ambito della proprietà su cui insiste la costruzione abusiva.

Qualora l'opera abusiva riguardi una porzione di fabbricato, il provvedimento di acquisizione determina la quota parte indivisa di area pertinente, individuata ai sensi del comma precedente.

Le opere acquisite gratuitamente devono essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Nell'ipotesi che l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

Le opere realizzate in parziale difformità della concessione debbono essere demolite a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione. Il valore dell'opera realizzata deve essere valutato dall' U.T.E. su richiesta del Sindaco.

art. 53 - AZIONE GIUDIZIARIA PER OPERE
ARBITRARIE

Indipendentemente da quanto previsto dagli articoli precedenti del presente Regolamento e dall'art. 17 della L. n. 10/77, nonché dall'art. 15

della Legge stessa, l'acquisizione delle opere abusive al patrimonio indisponibile del Comune si effettua con ordinanza motivata dal Sindaco, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

TITOLO V

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I

art. 54 - NORME DI SALVAGUARDIA

Sulle domande di concessione per costruzioni edilizie che contrastino con previsioni del P.R.G., o dei piani di lottizzazione, adottati ma non ancora approvati, il Sindaco sospende ogni determinazione per il periodo di legge.

Il Sindaco può promuovere, altresì, i provvedimenti prefettizi di sospensione dei lavori già iniziati, ricorrendo alla procedura stabilita dalla legge.

art. 55 - RETTIFICHE DI ALLINEAMENTO

In sede di rilascio di concessione di costruzione, ricostruzione, notevole trasformazione di edifici, il Sindaco può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a metri 1,50 della linea di fabbrica o dalle recinzioni esistenti.

art. 56 - EDIFICI INTERNI SCOPERTI ALLA PUBBLICA VISTA

Quando, per effetto di lavori di demolizione, venga a rimanere scoperta alla pubblica vista anche una sola parte di edificio prima coperto od un frontespizio nudo e ne derivi, a giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente circostante, il Sindaco, ha facoltà di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da sottoporre alla approvazione del Comune.

Il Sindaco, può, ingiungendo l'esecuzione dei lavori, fissare i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori stessi; in caso di rifiuto o mancata esecuzione nei termini stabiliti, ha facoltà di procedere d'ufficio a spese dell'inadempiente.

CAPO II

PIANI PARTICOLAREGGIATI E DI LOTTIZZAZIONE

art. 57 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Il Comune può provvedere alla formazione di Piani Particolareggiati a carattere planivolumetrico, ai sensi della Legge Urbanistica, ovunque lo ritenga opportuno nell'ambito delle zone del territorio comunale di cui è prevista l'urbanizzazione da parte del P.R.G.

Detti piani possono comprendere uno o più isolati che si trovano nel centro abitato individuato sulle tavole del P.R.G., possono apportare modifiche alla viabilità secondaria e nell'ambito dei singoli isolati e dare ordine diverso alle utilizzazioni previste nel

P.R.G. purché non vengano aumentati gli indici complessivi di volumetria.

Il Sindaco si riserva il diritto di sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia, quando dichiarati, entro 60 giorni dalla presentazione di dette domande, di voler procedere alla adozione di un Piano Particolareggiato della zona interessata.

Detto Piano dovrà essere adottato entro il termine di 180 giorni dalla data di dichiarazione di cui sopra; trascorso inutilmente tale termine, la domanda di lottizzazione o di concessione edilizia dovrà avere regolarmente corso.

I Piani Particolareggiati devono interessare interi isolati circoscritti da strade e non parte di esse.

art. 58 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E OBBLIGATORIETA'

Chiunque intenda procedere all'edificazione di terreni compresi nelle zone edificabili de espansione del P.R.G., deve presentare per l'approvazione, un piano di lottizzazione conforme al presente Regolamento.

E' obbligatorio il Piano di Lottizzazione ogni volta che per l'edificazione siano necessarie nuove opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, od il potenziamento di quelle esistenti, sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive.

In ogni caso i Piani di Lottizzazione debbono prevedere l'utilizzazione planivolumetrica di comprensori misti comprendente oltre all'area residenziale quella riservata alle infrastrutture e alla quota parte spettante in funzione degli abitanti insediabili per i servizi pubblici.

Le dimensioni di tali comprensori saranno determinate dall'Amministrazione secondo le necessità. Ogni Piano di Lottizzazione deve riportare l'accettazione da parte di tutti i proprietari compresi nel comprensorio.

Il ricorso ai Piani di Lottizzazione resta escluso per le zone agricole, per le zone omogenee "A", per le zone omogenee "C1a", "C1b", "C1c", "C1d", "C1e", per le zone omogenee "D1a", "D1b", "D1c" artigianali e per piccole industrie.

Qualora taluno dei proprietari si rifiutasse di accettare il Piano di Lottizzazione di un comprensorio e qualora ciò non pregiudichi la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è facoltà dell'Amministrazione, preavvisando tempestivamente gli interessati, di approvare il Piano di Lottizzazione limitatamente alle aree i cui proprietari sono consenzienti.

Tale facoltà è ammessa solo se il Piano di Lottizzazione ha riportato l'accettazione dei proprietari di almeno due terzi dell'intera superficie fabbricabile dell'isolato.

art. 59 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

I Piani di Lottizzazione convenzionati sono quelli esecutivi che, per iniziativa dei privati, vengono proposti all'Approvazione del Comune, al fine di realizzare una pluralità di edifici a scopo residenziale, che comporti la predisposizione di opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie nell'insediamento.

Tali Piani devono formare oggetto di apposita convenzione tra i proprietari ed il Comune, da trascrivere nei Registri Immobiliari.

art. 60 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE OBBLIGATORI

Dopo l'approvazione del P.R.G., il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro uno o più comprensori a presentare, entro 90 giorni dall'invito, un progetto di lottizzazione fra di loro concordato, che assicuri una razionale utilizzazione dell'area complessiva.

Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco dispone la compilazione di un Piano di Lottizzazione d'ufficio e lo notifica ad essi, indicando i criteri da seguire e le formalità da adempiere per porre i loro beni in condizione di essere utilizzati secondo la disciplina prescritta dal P.R.G.

Se i proprietari non lo accettano entro trenta giorni, il Sindaco provvederà a termini di legge.

Le spese per la compilazione dei piani di lottizzazione obbligatori saranno a carico, pro-quota, dei proprietari interessati. Il Sindaco può avvalersi di tale facoltà sia quando manchi qualsiasi iniziativa privata dei proprietari, sia nel caso in cui i proprietari non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata per comprensori interi di cui sia necessaria, a proprio giudizio, una sistemazione unitaria che comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

art. 61 - PROGETTI CONSORZIALI

I proprietari di immobili che intendano procedere, in consorzio, a sistemazioni edilizie che possano importare la creazione di reciproci vincoli sulle rispettive proprietà, possono presentare un progetto unitario, purché forniscano la documentazione di avere contratto impegno, regolarmente trascritto, anche a favore del Comune, singolarmente e solidamente, di darvi esecuzione come si trattasse di unica proprietà.

Prima di conseguire la concessione di costruzione, i proprietari devono altresì raggiungere l'accordo con il Comune per la realizzazione delle opere necessarie all'attuazione del P.R.G.

art. 62 - COMPARTI EDIFICATORI

Dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione obbligatorio, il Sindaco può notificare ai proprietari di aree comprese in un comparto edificatorio, formato ai sensi di legge, l'invito a presentare la dichiarazione che essi intendono procedere in proprio alla edificazione sull'area ed alla trasformazione degli immobili compresi nel comparto.

Tale dichiarazione deve essere corredata da un progetto edilizio compilato in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato, del comparto edificatorio e dei regolamenti municipali.

I proprietari, per ottenere la concessione di costruzione devono inoltre:

- a) comprovare di aver raggiunti gli accordi di ordine economico ed immobiliare circa i rapporti delle rispettive quote conferite nel comparto e sulla redistribuzione di esse;
- b) avere stipulato con il Comune la convenzione che regoli la formazione del comparto e

contenga le impegnative di inizio ed ultimazione dei lavori nei termini ivi fissati.

L'accordo di cui alla lettera a) deve risultare da atto pubblico o scrittura privata autenticata dal Notaio, debitamente registrata e trascritta.

Qualora non venga raggiunto l'accordo sulla esecuzione del comparto nei modi sopraindicati, oppure non vengano presentate le dichiarazioni richieste entro i termini previsti nell'avviso di formazione del comparto, o non siano stati raggiunti gli accordi di cui alle precedenti lettere a, b, o le parti si rendano inadempienti comunque agli obblighi, si darà corso alla procedura coattiva prevista dalla legge.

art. 63 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E CONTENUTO

Nei progetti di Piano di Lottizzazione si deve:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal P.R.G.;
- b) prevedere la rete servizi con particolare riguardo ai condotti di fognatura; questi devono avere normale deflusso nella eventuale rete comunale esistente;
- c) prevedere la rete viaria, la quale deve raccordarsi con quella prevista dal P.R.G. e con quella esistente, dichiarando le strade pubbliche e quelle private;
- d) rappresentare la distribuzione planivolumetrica degli edifici, la loro tipologia e la destinazione degli spazi liberi.

Inoltre il progetto deve essere corredato dall'impegnativa di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese del proprietario e secondo le direttive dei competenti uffici comunali. Le strade, le piazze e gli spazi liberi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, saranno destinati a spazi pubblici (esclusi quindi quelli privati), trascorso il periodo di gratuita manutenzione di cui all'art. 66 comma 2°, dopo il collaudo favorevole delle opere eseguite, verranno cedute, alle condizioni previste nel presente Regolamento, al Comune che ne assumerà la manutenzione.

art. 64 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature con impianto di depurazione, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, del gas e del telefono, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato.

Gli oneri relativi sono da corrispondere totalmente.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e per lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose, aree verdi di quartiere.

Gli oneri relativi sono da corrispondere per la quota parte.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche e telefoniche, le attrezzature viarie e di collegamento con il capoluogo e le zone già urbanizzate, ecc..

Nelle convenzioni di piani di lottizzazione e nei piani di lottizzazione convenzionati obbligatori, saranno indicate le quote – parti di urbanizzazione secondaria a carico dei proprietari lottizzanti.

Qualora sia richiesta la lottizzazione di aree comprendenti zone destinate dal P.R.G. a servizi pubblici, il piano di lottizzazione dovrà specificare anche l'ubicazione delle aree che si intendono riservare all'Amministrazione Comunale per la costruzione dei servizi ed attrezzature pubbliche previste dal Piano; tali aree dovranno essere cedute al Comune a scomputo eventuale delle opere di urbanizzazione secondaria.

In relazione alle esigenze di ubicazione dei servizi ed attrezzature pubbliche dell'intera zona, il Comune può respingere progetti di lottizzazione parziali ed invitare i proprietari dell'intero comprensorio a presentare, in accordo fra loro, un unico progetto di lottizzazione per l'intera proprietà, in difetto, può procedere con le modalità di cui all'art. 60

art. 65 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE: DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

La richiesta di concessione per una lottizzazione dovrà essere corredata da:

1. certificato di intestazione catastale, estratti di mappa e dati catastali della proprietà compresa nella zona interessata dalla lottizzazione;
2. rilievo topografico quotato dell'area interessata con indicazione delle principali quote altimetriche e planimetriche degli edifici esistenti, delle alberature ad alto fusto, dei confini di proprietà, delle strade, fossi, canali, infrastrutture, impianti ed altro esistenti;
3. stralcio del P.R.G. con indicazione di altri eventuali vincoli e servitù esistenti;
4. piano planivolumetrico in scala 1:500 in triplice copia, con l'indicazione di:
 - a. strade del P.R.G. delimitanti la zona compresa nel Piano di Lottizzazione (secondo i tracciamenti forniti dall'Amministrazione Comunale), tracciati e quote delle nuove strade, piazze e spazi liberi di lottizzazione, con l'indicazione di quali di essi si intende divengano pubblici e quali restino privati; allineamenti degli edifici, attrezzature e zone libere; eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, con precisazione della loro ubicazione ed estensione; spazi per parcheggi; quant'altro occorra all'urbanizzazione della zona;
 - b. dimensione ed altezza degli edifici, numero dei piani per ciascuno di essi e la loro destinazione; sezioni e prospetti schematici; grafici con assonometrie isometriche e profili regolatori che fissino la volumetria degli edifici; prospettive eventuali per zone di particolare importanza;
 - c. planimetria con indicazione di eventuali lotti di progetto con relativa numerazione, e con indicazione degli edifici da costruire, ed in genere tutte le utilizzazioni edificatorie, segnando con tratteggio a punto e linea il contorno della proprietà; con crocetta il perimetro della lottizzazione; con retino le strade private, con retino numerato le altre aree da cedere o da vincolare;

5. progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione delle sezioni stradali;
6. planimetria in scala 1:500 indicante:
 - rete fognante
 - rete acquedotto
 - rete metano
 - rete pubblica illuminazione;
7. profili in scala 1:500 – 1:50 riferentesi alla:
 - fognatura
 - acquedotto
 - metano
 - strada;
8. una o più sezioni stradali in scala 1:50;
9. relazione illustrativa dell'intero piano, con indicazione di massima dei tempi esecutivi;
10. impegnativa ad adempiere a tutte le obbligazioni previste nei successivi articoli.

I documenti a corredo, dovranno essere debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti.

art. 66 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE: APPROVAZIONE

I Piani di Lottizzazione, previo parere della Commissione Edilizia, sono approvati dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Municipale su delega; dopodiché vengono sottoposti alle approvazioni previste dalla legge, ed in particolare il nulla-osta della Regione.

Ottenute tali approvazioni verrà stipulata tra l'Amministrazione e i privati, una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari contenente:

- prescrizioni relative alla esecuzione di opere
- prescrizioni relative all'edificazione
- termine per l'esecuzione delle opere
- oneri previsti a carico dei lottizzanti
- motivi di decadenza della convenzione
- eventuale trasferimento in proprietà al Comune delle aree destinate ad uso pubblico o loro assoggettamento eventuale a servitù di uso pubblico
- indicazione del periodo di gratuita manutenzione da parte dei lottizzanti, degli impianti, servizi e strade.

L'approvazione di un piano di lottizzazione rende fisso e vincolante per tutti gli interessati ed aventi causa il contenuto del piano stesso, il quale, non potrà essere variato se non previa procedura analoga a quella di approvazione di un piano di lottizzazione nuovo.

art. 67 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE – OBBLIGHI CONNESSI

Le strade, le piazze e i parcheggi della maglia principale, le attrezzature collettive, indicate nell'apposita tavola in scala 1:2000 – 1:5000, saranno costruite a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, salvo diverse disposizioni; l'area relativa dovrà essere peraltro ceduta al Comune dai relativi proprietari all'atto dell'approvazione dei piani di lottizzazione stessi, in corrispettivo dei vantaggi derivanti ai proprietari interessati dalla lottizzazione.

Tutte le strade previste dal piano di lottizzazione, indicate o no nelle tavole del P.R.G. ed i relativi impianti di fognatura, acquedotto, gas, illuminazione

pubblica, allacciamenti energia elettrica e telefoni, devono essere costruiti a cura e spese della proprietà lottizzante, su progetti esecutivi approvati dal Comune.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di nominare, per la verifica ed il controllo dell'esecuzione dei lavori, un collaudatore "in corso d'opera".

L'edificazione sulle aree lottizzate potrà avvenire solo dopo la costruzione delle strade interne (limitatamente alla massicciata ed al sottofondo) e di tutti i servizi di cui al precedente comma 2°; la pavimentazione stradale definitiva sarà completata prima della costruzione dei 2/3 del numero e del volume complessivo del piano di lottizzazione come serviti dalla strada stessa.

La manutenzione delle strade di lottizzazione e degli impianti sarà a carico dei proprietari interessati per un periodo non inferiore a tre anni e comunque fino al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale.

Tutti gli impianti previsti nel piano di lottizzazione approvato e le aree pertinenti, saranno ceduti al Comune in corrispettivo dei vantaggi derivanti, ai proprietari interessati alla lottizzazione.

L'eventuale apposizione di targhe e denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta la condizione delle strade prima dell'assunzione in proprietà da parte del Comune; finché non avverrà tale assunzione dovranno essere apposte ad ogni incrocio, a cura e spese del lottizzante, targhe indicanti la qualifica di strade private.

I proprietari interessati ai piani di lottizzazione devono curare l'inserimento delle norme e prescrizioni di cui sopra e di quelle contenute nelle convenzioni stipulate con il Comune in ogni eventuale atto di compravendita di terreni interessanti il piano di lottizzazione; ciò in quanto gli obblighi nascenti dalle convenzioni s'intendono solidali ed invidiabili anche nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutte le spese relative alla convenzione, agli atti in essa contenuti e ad altri eventuali, nonché tutte le altre spese inerenti e conseguenti, comprese quelle per la trascrizione, sono a carico dei lottizzanti.

I progetti dei singoli fabbricati o gruppo di fabbricati compresi nei piani di lottizzazione approvati e trascritti, devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al P.R.G. vigente e al Regolamento Edilizio.

art. 68 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nei piani di lottizzazione e di risanamento è possibile, nella fabbricazione, derogare dalle norme di zona, pur mantenendo ferma la viabilità principale, ma con possibili variazioni della viabilità secondaria.

A detti piani devono essere allegate le dichiarazioni regolarmente trascritte delle servitù "non aedificandi" ed "altius non tollendi" affinché vi sia una idonea garanzia che l'edificazione si attui, nel comprensorio interessato, in conformità al piano; che non si utilizzino, successivamente alla approvazione, i suoli rimasti liberi, esenti di fabbricazione e non si amplino i fabbricati edificati.

Condizioni necessarie per l'approvazione del piano, che sarà fatto oggetto anche in questo caso di apposita convenzione debitamente trascritta, sono inoltre le seguenti:

- a. l'indice di fabbricabilità fondiaria (Mc/Mq) non deve superare quello medesimo e massimo consentito nella zona interessata e indicato nelle norme. Se si tratta di gruppi di isolati a ciascuno dei quali il P.R.G. attribuisce un diverso indice di densità fondiaria, l'indice da assumere nel complesso del piano di lottizzazione è ricavato quale media ponderale degli indici competenti ai singoli isolati;
- b. l'altezza dei fabbricati nei piani di lottizzazione non può superare la distanza intercorrente tra il filo del fabbricato e l'asse della strada;
- c. la destinazione degli edifici non può essere differente da quella prevista dal P.R.G. salvo per l'attuazione di eventuali servizi sociali strettamente inerenti al comprensorio interessato;
- d. le distanze dai confini e dai fabbricati che sorgano su aree esterne a quelle interessate dal piano di lottizzazione o di ristrutturazione, non devono essere inferiori a quelle stabilite per il tipo di zona in cui ricade il piano.

Le presenti disposizioni possono applicarsi in tutte le zone residenziali, fatta eccezione per le zone omogenee "A" e quelle di completamento (zona omogenea "C" estensiva di completamento, zona rada di completamento).

CAPO III

STRADE PRIVATE

art. 69 - CONVENZIONE DI STRADA PRIVATA

Salvo quanto previsto per le lottizzazioni, quando uno o più proprietari intendano aprire una strada privata od anche solo iniziarne la costruzione, devono presentare al Sindaco la relativa domanda con annesso progetto e, una volta ottenuta l'approvazione, addivenire alla stipulazione – a loro spese – di una convenzione notarile da trascrivere, nella quale vengano stabiliti i loro obblighi.

La convenzione, corredata dal progetto, deve comprendere le condizioni prescritte dalla legge ed essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura della parte; la nota di trascrizione dev'essere depositata in Comune entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'atto; in difetto, provvederà il Comune a spese di coloro che hanno sottoscritto l'atto.

Fino a che la convenzione non sarà completata con la firma di tutti gli interessati, non si procederà all'esame delle domande di concessione edilizia comunque interessate dalla strada privata.

art. 70 - CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI DELLE STRADE PRIVATE

Le strade private (escluse quelle d'uso pubblico previste in regolari piani di lottizzazione) debbono avere larghezza non inferiore a mt 6,00.

Le strade private debbono essere chiuse al loro imbocco verso gli spazi pubblici da cui hanno accesso, mediante cancello e recinzione, al loro inizio dallo spazio pubblico oppure terminare sul fondo con slargo che consenta la manovra degli automezzi e non dovranno avere una lunghezza superiore a 45 metri e servire solamente due lotti, secondo i disegni preventivamente approvati dal Comune.

Per le costruzioni debbono essere osservate, dalle strade private, distanze analoghe a quelle previste per le strade pubbliche nel tipo di zona corrispondente.

art. 71 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEI FRONTISTI DELLE STRADE PRIVATE

Le strade private sono considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse sono tenuti agli oneri inerenti in misura proporzionale allo sviluppo lineare della fronte di ciascuno.

I frontisti di una strada privata hanno l'obbligo di provvedere alla chiusura con cancellata degli accessi verso la via pubblica; agli scarichi delle acque meteoriche e luride previa depurazione; alla pavimentazione della strada secondo le prescrizioni tecniche dell'Amministrazione Comunale; all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione; alla nettezza stradale e alla manutenzione in buono stato di quanto eseguito. Questi obblighi non si applicano alle strade rurali

Nel caso in cui i frontisti non provvedano a tali loro obblighi, il Sindaco, previa diffida, può far eseguire d'ufficio quanto è necessario.

La spesa sarà recuperata a carico dei frontisti in via fra loro solidale con procedimento di riscossione forzosa, ai sensi di legge.

art. 72 - ACCESSI AGLI EDIFICI

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici che non fronteggino strade o spazi pubblici.

Tuttavia, le costruzioni alle quali si potesse accedere solo da strade private, sono subordinate a particolari autorizzazioni del Sindaco, che le rilascia previo esame dell'inquadramento urbanistico della zona e dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente art. 67 - .

Il Sindaco può, inoltre, negare l'autorizzazione, quando le caratteristiche delle strade private non sono conformi a quelle prescritte e quando l'apertura di nuovi accessi può provocare intralci alla circolazione negli spazi pubblici adiacenti.

art. 73 - PORTICATI E MARCIAPIEDI

I porticati di nuova costruzione che prospettano su strade aperte al pubblico transito devono avere un'altezza minima di metri 3,00; la larghezza libera deve essere proporzionale all'altezza e comunque mai inferiore a metri 3,00.

Il Sindaco, ove ne ravvisi la necessità, e sentita la Commissione Edilizia, può disporre che nuovi edifici siano dotati di porticato sul lato prospiciente la strada soggetta al pubblico passaggio.

I porticati devono essere opportunamente pavimentati a cura e spese del proprietario dell'immobile che li racchiude. L'attribuzione degli oneri per la manutenzione e l'illuminazione dei porticati soggetti a pubblico passaggio deve essere appositamente convenzionata.

I proprietari hanno l'obbligo di assumere a proprio carico le spese e gli oneri per l'impianto di passi carrabili su marciapiedi esistenti, rimanendo al Comune riservata la facoltà di applicare le tariffe per l'occupazione dello spazio pubblico di cui all'art. 195 del T.U. F.L. di cui al R.D. 14 /9/1931, n. 1175.

TITOLO VI

NORME URBANISTICHE

CAPO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

art. 74 - INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

1. St = Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto relative ad autostrade, superstrade, strade provinciali e comunali) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area, con funzione locale, agricola, interna o pedonale.

2. Sf = Superficie Fondiaria

Per superficie fondiaria (su cui si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento.

3. S1 = Superficie per opere di *urbanizzazione primaria* Comprende le aree destinate alle opere di:

- a) strade locali, interne, ciclabili, pedonali, con funzione prevalentemente urbana o agricola, e di distribuzione capillare;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario;

Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi quali: acquedotto, fognature con relativa previa depurazione, linee elettriche, condutture di gas, linee telefoniche, depuratori.

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

A norma del punto II del V comma dell'art. 28 della legge Urbanistica vigente, comprende:

- opere per pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

5. Sm = Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

L'unità di misura è il metro quadro.

6. Q = Rapporto massimo di copertura

Viene misurata in percentuale (superficie coperta, misurata come da R.E. /superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate. (%).

7. It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St. (mc/Ha).

8. If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc/mq).

9. Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la superficie massima, in mq. costruibile per Ha di superficie territoriale. (mq/ha).

10. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

esprime la superficie massima, in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mq/mq)

Nel calcolo dei volumi vanno compresi tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra; il volume si ottiene sommando le seguenti quantità:

- a) prodotto della superficie lorda di ogni piano (compresi muri perimetrali e corpi sporgenti) per altezza relativa da piano a piano, compresi i sottotetti praticabili;
- b) volume fuori terra di tutti i corpi accessori e di collegamento;
- c) superficie di piano scantinato o seminterrato sporgente fuori terra o livello stradale, moltiplicata per l'altezza media del marciapiede al primo pavimento fuori terra.

art. 75 - ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dell'asse e ciglio stradale; in ogni caso, qualora gli stabili siano costruiti in aderenza, gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti debbono essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.

Gli allineamenti indicati nel P.R.G. sono pertanto tassativi e vincolanti, salvo la dimostrata necessità della progettazione organica di interi isolati o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse etc.)

Tutti gli arretramenti, qualora non vengano chiusi con recinzioni, debbono essere pavimentati, a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano ed essere destinati a parcheggio.

In ogni caso, le facciate arretrate debbono essere parallele alla strada o per lo meno adottare l'andamento che il Sindaco ritenga di imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

art. 76 - DISTANZE, LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE

Le larghezze delle strade principali sono quelle risultanti dal P.R.G. per le strade interne di lottizzazione, le larghezze non debbono essere inferiori:

- a. per ogni corrente di traffico veicolare, a mt 3,00;
- b. per ogni percorso pedonale, a mt 1,00.

Maggiori larghezze possono essere fissate di volta in volta all'atto dell'approvazione dei piani di lottizzazione, per eventuali necessità di parcheggio.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali nelle zone extra urbane, fuori delle zone di cui è prevista l'urbanizzazione, debbono essere conservate delle

fasce di rispetto della larghezza stabilita dalla legge (D.M. 1404 1/4/1968).

In queste fasce di rispetto, salve le eccezioni previste dal piano, è fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova costruzione, anche provvisoria.

Gli accessi alle strade principali da proprietà private debbono avvenire, preferibilmente, a mezzo di strade secondarie esistenti e comunque a non meno di cento metri dal più vicino accesso alla strada principale esistente, salvo deroga da concedersi, di volta in volta, dal Consiglio Comunale.

Tali fasce di rispetto, potranno essere adibite, quando l'amministrazione lo ritenga opportuno, all'allargamento della strada o all'esecuzione di strade di servizio.

art. 77 - IMPIANTI LUNGO STRADE PUBBLICHE E RELATIVI ACCESSI²

Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche, sia per strade private che per porte, portoni, cancelli, vetrine e simili passaggi, devono essere espressamente autorizzati dal Sindaco; nei progetti di costruzioni o ricostruzioni devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e deve essere convenientemente pavimentato.

Il Sindaco, può vietare che vengano aperti accessi e che vengano apposte vetrine, tabelle e bacheche, qualora se ne ravvisi l'intralcio alla viabilità. Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o sui marciapiedi stradali, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno 5,00 mt prima dell'accesso alla strada. Sono vietati gli accessi alle strade a distanza da incroci, curve, bivi, dossi, inferiori a metri 8,00 per le strade interne di lottizzazione, e metri 15,00 per le altre strade; in ogni caso, possono essere prescritte maggiori distanze ove la visibilità non sia idonea a garantire la sicurezza della circolazione, nonché opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni, siepi, creazione di imbocchi a svaso.

In deroga all'art. 76 - , 4^a comma, del vigente Regolamento Edilizio che recita:

"in queste fasce di rispetto, salve le eccezioni previste dal Piano, è fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova costruzione anche provvisoria" è ammessa la realizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto stradale, fuori dei centri abitati, alle condizioni e secondo quanto richiamato dall'ultimo periodo del 16° comma dell'art. 27 della L.R. 61/85 e s.m.i., che recita: "è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione carburanti".

Gli impianti così proposti potranno essere corredati di tutte le necessarie infrastrutture di rito secondo la legislazione Nazionale, Regionale e Provinciale attuale e di futura emanazione.

² Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 48 del 2/9/1999

art. 78 - MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE

La larghezza delle vie, da calcolare per il computo delle distanze e altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali all'asse stradale, senza tener conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.

Gli sporti chiusi bow – windows e simili, non possono mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta. Tale distanza è quella relativa alla proiezione a terra degli sporti suddetti.

Agli effetti di quanto disposto dai precedenti commi, le strade private all'esterno dei lotti edificabili debbono essere considerate come strade pubbliche; la loro larghezza non può mai essere computata come minor distanza da confini e la loro superficie è esclusa dal computo dei volumi edificabili; la distanza dei fabbricati dai confini ed assi stradali private, dev'essere quella minima prescritta per strade pubbliche in zona uguale. Non sono ammesse strade a fondo cieco se non inquadrare urbanisticamente nei piani di lottizzazione.

Nell'edificazione, i privati sono tenuti a cedere al Comune, a scempro del contributo di miglioria, i terreni latitanti i lotti e che occorrono per realizzare gli allineamenti previsti dal P.R.G. o piano particolareggiato o di lottizzazione.

Gli spazi a verde pubblico, ad esclusione delle aiuole spartitraffico, circoscritti nelle tavole del P.R.G. con apposito segno grafico, non sono computabili agli effetti della larghezza stradale.

art. 79 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza del fabbricato: è la differenza fra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Se il distacco dell'edificio dalla strada è maggiore di 10 metri la quota di riferimento sarà quella del terreno naturale nel punto più basso del perimetro dell'edificio.

Nelle norme di attuazione del P.R.G. sono indicati i numeri dei piani e le altezze globali degli edifici, le quali presentano sempre alcune eccedenze in confronto alla somma della altezza minima obbligatoria dei piani stessi. Tale eccedenza può essere utilizzata con la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti.

In tutte le zone, oltre le altezze massime, sono consentiti soltanto i volumi tecnici (ad esempio: extracorsa ascensori, cabine idriche, gabbie scale).

I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

art. 80 - INTERCAPEDINI STRADALI

Il Sindaco ha la facoltà di imporre o di concedere la formazione di intercapedini per la sistemazione dei servizi pubblici nel sottosuolo.

Esse debbono essere costruite da parte dei proprietari delle case sotto i marciapiedi pubblici, in

conformità ai tipi e alle prescrizioni che saranno impartite e con l'obbligo di estenderle lungo tutte le fronti stradali prospicienti l'edificio progettato.

art. 81 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini deve essere la minore tra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra fabbricato e confine.

Le distanze da confini indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti una apposita convenzione debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo di ottenere la certezza che tra i fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto dal P.R.G.

Le distanze tra fabbricati debbono essere misurate come quelle dai confini; nessun punto del fabbricato, nemmeno per corpi sporgenti, può distare dai confini e dai fabbricati meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, fino a metri 1,50.

Agli effetti della misurazione delle distanze tra fabbricati non sono da considerare gli accessori in confine, sempre che l'altezza di detti accessori (garages, ripostigli, etc.) non sia superiore a metri 3,00.

art. 82 - SUPERFICIE COPERTA DEI FABBRICATI

Per superficie coperta dei fabbricati s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro di edificio, compresi corpi sporgenti, porticati e simili e con esclusione solo di gronde, balconi aperti e pensiline.

Il volume massimo derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità non dev'essere superato nemmeno nel caso in cui il prodotto ottenuto moltiplicando tra loro l'area copribile e l'altezza massima prevista per la zona dia come risultato un volume maggiore.

CAPO II**PRESCRIZIONI SPECIALI****art. 83 - SOVRASTRUTTURE, ACCESSORI E PORTICI**

tutte le sovrastrutture (ad eccezione dei torrioni, delle canne fumarie e degli elementi decorativi a giorno) devono essere comprese nei limiti di volume, distanza, fabbricabilità etc, come fossero locali abitati; esse debbono essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente, anche per il lato sul confine.

non sono ammesse costruzioni accessorie, neppure di carattere provvisorio, in superfici che valgano ad ottenere una maggiore utilizzazione del terreno rispetto agli indici massimi di edificabilità indicati per le zone.

I corpi di collegamento che rientrano nei limiti fissati debbono essere armonicamente inquadrati con l'intero complesso; le distanze dalle strade non possono esser inferiori a quelle dei fabbricati principali.

L'altezza delle portinerie e dei corpi di collegamento non debbono superare i 3 metri.

I portici e le gallerie aperte al pubblico passaggio devono avere rifiniture e rivestimenti secondo le indicazioni del Sindaco.

In genere, le pavimentazioni debbono essere costituite da materiale duro, lavabile e di forte resistenza.

art. 84 - RECINZIONI E ACCESSI³

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche zincate o plastificate o con altro materiale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso con particolare riferimento alle preesistenze ed al loro inserimento ambientale;
- b) l'altezza massima prevista per le recinzioni di qualsiasi fattispecie, all'esterno dei centri storici, non potrà superare centimetri 200 e l'eventuale parte di recinzione in grado di impedire la vista non potrà essere superiore a centimetri 150, decorosamente finita; la parte restante dovrà essere finita con materiali come elencati al punto precedente; possono essere richieste dimensioni diverse per esigenze documentate, come recinzioni di zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, muri di sostegno, leggi o regolamenti specifici etc...;
- c) per le distanze delle recinzioni dalle pubbliche vie, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs 30/4/92, n. 285, "Nuovo Codice della Strada" e del Regolamento di attuazione dello stesso D.P.R. 16/12/92 n. 495, e loro successive modificazioni;
- d) gli accessi pedonali dovranno essere arretrati almeno di metri 1,00 e quelli carrabili di almeno metri 5,00 dal confine con la pubblica via. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi carrai, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti sulla strada o su spazio pubblico siano tra loro decorosamente intonate.

Gli spazi liberi circostanti ai fabbricati debbono essere sistemati decorosamente secondo le percentuali indicate per le singole zone; in particolare si deve provvedere alla conservazione delle piante ad alto fusto. Gli spazi liberi destinati a parcheggi all'aperto e al transito devono essere pavimentati convenientemente al fine di evitare trasporto di sporcizia e fango sulle strade pubbliche e private.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico dare prescrizioni circa la sistemazione degli spazi liberi e la vegetazione.

art. 85 - VEGETAZIONE E MODIFICA DEL TERRENO

In tutte le zone del territorio comunale, è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, per ogni albero abbattuto con il consenso del Comune, può essere fatto obbligo di provvedere alla messa in dimora di analogo albero della stessa essenza o di essenza similare.

Le nuove costruzioni debbono essere sempre ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Nelle superfici destinate a giardini, è fatto obbligo a discrezione del Sindaco, di mettere a dimora almeno una pianta ad alto fusto o medio fusto per ogni 20 metri quadrati di superficie di terreno scoperto.

E' assolutamente vietato procedere a qualsiasi modifica del terreno senza una preventiva regolare concessione del Sindaco.

art. 86 - CAMPI DA GIOCO E SPAZI COMUNI

In tutti i piani di lottizzazione e con unica esclusione delle zone omogenee "A" e di quelle di completamento "C", debbono essere previsti spazi destinati esclusivamente a campi da gioco a disposizione dei fabbricati dell'intero isolato o di gruppi di isolati, da cedere al Comune dopo realizzati quali opere di urbanizzazione primaria.

Detti spazi debbono essere ubicati facilmente accessibili e soleggiati; debbono essere recintati e comunque rigorosamente chiusi al traffico e non possono essere destinati ad alcun altro uso.

Lo spazio a disposizione per campi da gioco non deve essere inferiore a 1 mq per ogni 50 mc di volume costruibile nell'isolato o gruppo di isolati.

Nei piani di lottizzazione è inoltre ammessa e consigliata l'unione degli spazi liberi dei vari lotti in modo da formare ampi spazi di disponibilità comune.

art. 87 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni residenziali debbono prevedersi appositi locali destinati ad autorimesse, in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità di abitazione; tali autorimesse possono essere anche concentrate per più lotti in un unico fabbricato comune.

E' ammessa la costruzione delle autorimesse in fabbricati interrati sotto ai cortili e spazi di fabbricati liberi, alle seguenti condizioni:

- a. i fabbricati debbono essere completamente interrati e sopra ad essi deve essere riportato terreno atto a consentire la piantagione di piante di basso fusto ed aiuole;
- b. la superficie complessiva occupata non deve essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero lotto edificabile.

E' ammessa la sostituzione dei locali adibiti ad autorimessa con aree libere destinate a parcheggio, in ragione di 1 mq. per ogni 20 mc. di volume costruito. (art. 18 legge 765).

³ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 67 del 29/12/1999

Inoltre debbono essere previste, in ogni lotto o su spazi concentrati, aree libere destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria (art. 3 D.M. 2/4/1968 e provvedimento n. 21 del 29/3/1973 del Consiglio Regionale Veneto), in ragione di 3,50 mq. per ogni abitante (considerando 100 mc. per abitante, il che corrisponde a 0,70 mq/20mc.).

Tali aree debbono essere aperte al parcheggio libero di tutti i proprietari e locatari od utenti degli immobili cui sono annesse, compresi i visitatori occasionali.

Per gli edifici che abbiano una destinazione che comporti un notevole afflusso di pubblico, deve essere prevista la formazione di un proporzionato parcheggio scoperto o coperto, da valutarsi in relazione all'attività, alla destinazione e alla ubicazione dell'edificio, secondo i parametri della tabella allegata alle norme tecniche e comunque prescritte dalla legge.

Tutti i parcheggi debbono insistere su area privata, e devono essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni, e alle immissioni sugli spazi pubblici.

Le prescrizioni suddette possono essere soddisfatte con qualsiasi accorgimento distributivo o tecnico, il quale sarà di volta in volta autorizzato dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e del Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco.

art. 88 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI

Oltre a quanto previsto nell'art. 87 vanno previsti gli spazi di sosta e parcheggio per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nella tabella delle norme tecniche, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento.

art. 89 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'

Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, sarà ad esso attribuito un indice di fabbricabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole zone di cui si trova a far parte, in proporzione alla superficie delle singole porzioni di area incluse nelle varie zone.

Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità.

Per le costruzioni su lotti finiti ma aventi diversa tipologia, debbono essere osservate dai confini le distanze pertinenti al rispettivo di zona, anche se ciò comporta diminuzione della prescritta distanza, non deve in ogni caso essere inferiore alla somma delle distanze minime dai confini come sopra indicate.

Nelle zone di espansione non possono essere destinati a negozi e ad usi commerciali o pubblico i locali dei piani terreni e rialzati prospettanti su strade larghe meno di mt. 7,00.

Nelle zone vicine agli impianti a terra od altre pubbliche installazioni e nelle zone interessata da linee elettriche ad alta tensione, debbono essere osservate le norme previste dalle leggi relative a distanze e altezze.

E' proibito costruire edifici di qualsiasi genere su terreni che abbiano pendenza superiore a 45°.

CAPO III

PRESCRIZIONI GENERALI

art. 90 - DISPOSIZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI⁴

Nei casi di demolizione di edifici o parti di essi, è consentito ricostruire recuperando il volume e la superficie coperta preesistenti sullo stesso sedime.

Qualora si proponga una diversa dislocazione dell'edificio la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto di tutte le altre condizioni di cui alle norme tecniche di zona e di regolamento edilizio.

Per gli edifici posti nei centri storici sono ammessi gli interventi previsti dai piani particolareggiati e loro norme per la parte schedata.

Per la parte non schedata vale quanto detto al primo comma.

art. 91 - NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE ALBERGHIERE

Gli alberghi potranno sorgere in qualsiasi zona destinata dal P.R.G. a edilizia residenziale e turistica, con il rispetto di tutte le norme che regolano le suddette zone.

Dovranno inoltre essere rispettati gli articoli precedenti del presente Regolamento e tutte le norme giuridiche relative all'edilizia alberghiera.

In ogni caso gli alberghi, a qualsiasi categoria appartengano, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. ogni camera da letto sarà dotata di bagno proprio, ben aerato naturalmente o artificialmente;
2. in ogni bagno saranno installati almeno un lavabo, un bidet, un water e una doccia;
3. il dimensionamento minimo sarà il seguente:

	Mq/posti letto
a) giardino	30
b) garage o posto macchina	6
c) hall	0,5
d) soggiorno lettura	1
e) pranzo	1,5
f) cucina	1

Le dipendenze esistenti alla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale sono in tutto equiparate, ai fini delle presenti norme particolari, al fabbricato cui si riferiscono.

art. 92 - NORME PER I SERVIZI PUBBLICI NEI COMPENSORI

Vengono stabiliti dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e agli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico, all'interno dei compensori (corrispondente al 30% di area da cedere al Comune, di cui alle Norme Tecniche - Zona omogenea C2c di residenza turistica).

⁴ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 51 del 26/9/1998

Devono essere lasciati di uso pubblico 30 mq per abitante, così ripartiti, rispetto ai 100 mc. che si considerano per ogni abitante:

- a. mq 8 di aree per spiagge e zone attrezzate a piscina;
- b. mq 10 di aree per attrezzature di interesse comune, attrezzature culturali, negozi, ecc...;
- c. mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

In ogni caso i Piani di Lottizzazione o Piani Particolareggiati, debbono indicare la localizzazione e le aree da destinare ai vari servizi, e in particolare per quanto riguarda i punti di vendita dell'apparato commerciale, essi dovranno essere previsti e collocati a seguito di una dettagliata indagine sulla situazione attuale e la previsione futura, secondo le indicazioni della L. 11/6/1971, n. 426 SULLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO.

art. 93 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I progetti di costruzioni che dovranno sorgere in luoghi in cui siano stati fatti ritrovamenti archeologici, dovranno presentare anche un'indagine storico – bibliografica sul terreno interessato. Oltre alle prescrizioni della Legge 1/6/1939, n. 1089 circa l'obbligo di denuncia all'Autorità competente, chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, o storico artistico; il committente, direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti medesimi. Sarà compito del Comune segnalare i medesimi alla Soprintendenza ai Monumenti.

art. 93/bis – PARCHEGGI PERTINENZIALI, MONETIZZAZIONE⁵

In tutto il territorio comunale, per gli interventi diretti alla ristrutturazione edilizia, per i quali non è possibile il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento stesso è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree, calcolate secondo le modalità di cui al c. 3), dell'art. 3 della L.R. 6/4/99, n. 12.

Il costo unitario di tali spazi verrà quantificato con apposito provvedimento da parte del competente Organo comunale.

Art. 93/ter – RECUPERO DEI SOTTOTETTI DI EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DEL 31/12/1998, A FINI ABITATIVI⁶

I sottotetti degli edifici esistenti alla data del 31/12/98, ex art. 2 L.R. 6/4/99, n.12, possono essere usati a fini abitativi fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media dovrà essere di 2,40 metri per locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;

⁵ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 17 del 28/2/2000

⁶ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 17 del 28/2/2000

- b) il rapporto illuminante, se di falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi di cui al c. 1 devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Le aperture possono essere realizzate in falda del tipo lucernario con dimensioni a passo d'uomo oppure posizionate sulle pareti esterne verticali e comunque nel numero di una apertura per ogni vano.

Ogni intervento edilizio di cui ai commi 1, 2 e 3 diretto a modificare l'aspetto esterno degli edifici dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia Comunale integrata, anche se l'edificio stesso è ubicato in zone non sottoposte a vincolo paesaggistico – monumentale o ambientale.

Art. 93/quarter – RISTRUTTURAZIONE SOTTOTETTI E CONTRIBUTI⁷

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti di cui all'art. 93 – ter sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. D) della L. 5/8/1978, n. 457.

Gli interventi previsti dal comma 1, sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondari ed al costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della L. n. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti nel Comune di Lazise per le opere di nuova costruzione.

Art. 93/quinqies – RECUPERO SOTTOTETTI, PARCHEGGI PERTINENZIALI⁸

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti di cui all'art. 93 – ter sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali o al pagamento di una somma equivalente al reperimento dell'area stessa con le modalità di cui all'art. 93 – bis.

art. 93/sexies – CENTRI STORICI⁹

Il contenuto dell'art. 93 – bis deve intendersi applicabile anche alla zona A centro storico sia per il capoluogo di Lazise, sia per la frazione di Colà e per quella di Pacengo.

Il contenuto dell'art. 93/ter si applica alle "zone A centro storico" di Lazise, Pacengo e Colà, con le seguenti modifiche:

comma 1, lett. a): "E' consentito utilizzare a fini abitativi i sottotetti esistenti purché presentino un'altezza minima non inferiore a ml. 1,60 o media di ml. 2,20". La presente modifica prevale sulle norme dei Piani Particolareggiati di Lazise, Pacengo e Colà, fatta salva eventuale norma specifica relativa ad interventi tutt'ora ammissibili.

⁷ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 17 del 28/2/2000

⁸ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 17 del 28/2/2000

⁹ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 17 del 28/2/2000 e n. 29 del 28/6/2001

TITOLO VIINORME DI IGIENE E PRESCRIZIONI TECNICHECAPO Iart. 94 - PROVVEDIMENTI PER TERRENI INSALUBRI ED UMIDI

E' proibito costruire fabbricati nei seguenti casi:

1. su terreni che abbiano servito come deposito di materie insalubri;
2. su terreni umidi, con falda freatica superficiale, e dove sia difficoltoso l'allontanamento delle acque meteoriche e di rifiuto;
3. contro rilievi montuosi o terrapieni.

Potranno essere concesse deroghe qualora:

- A. il terreno abbia subito il completo processo di mineralizzazione;
- B. vengano realizzate opere di difesa e isolamento dall'umidità e di smaltimento delle acque, quali l'interruzione della capillarità con materiali impermeabili, impiego di palificazione, intercapedini, vespai, canalizzazioni ecc;
- C. siano adottate le distanze minime dal terrapieno:
 - a. metri tre dal piano terra della costruzione e metri sei dal primo piano ed ulteriori metri due per ogni altro piano costruito;
 - b. il terreno compreso tra l'edificio e il rilievo abbia pavimento impermeabile con opportuna pendenza;
 - c. vengano costruiti idonei muri di sostegno del terreno e canali di scolo per l'allontanamento delle acque meteoriche.

art. 95 - CORTILI E CAVEDI

La costruzione di cortili e cavedi può essere consentita solo ove previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

I cortili possono essere aperti o chiusi.

Sono cortili aperti gli spazi interni agli edifici che presentano almeno un lato libero da costruzioni comunicante con spazio pubblico la cui apertura non sia inferiore alla metà della profondità massima del cortile ed in ogni caso non minore di m. 8,00.

Sono cortili chiusi:

- a. gli spazi interni completamente circondati da edifici;
- b. gli spazi interni che presentano uno o più lati aperti su confini di proprietà sui quali il confinante abbia diritto di edificare;
- c. gli spazi interni che presentano un lato libero da costruzioni, prospiciente spazio pubblico, la cui apertura non raggiunga la misura prevista per i cortili aperti.

Sono considerati cavedi gli spazi interni completamente racchiusi da fabbricati, oppure quelli che presentano lati liberi su confini di proprietà sui quali il confinante abbia diritto di edificare, ricavati al solo scopo di fornire illuminazione e ventilazione a latrine, stanze da bagno, corridoi, scale e cucinini; questi ultimi sino a superficie massima di mq 8,00.

I cavedi devono essere aperti in alto ed avere riscontro d'aria in basso mediante corridoi o canne di ventilazione comunicanti con area esterna libera; in ogni caso, devono essere accessibili per la pulizia.

Non possono essere immessi nei cavedi esalatori e sfiati capaci di corrompere l'aria con polveri, gas e sostanze nocive o comunque moleste.

art. 96 - COPERTURA E PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E CAVEDI

La copertura dei cortili al di sopra della quota del piano stradale è ammessa negli edifici destinati alle seguenti attività:

- sale di riunione e spettacolo;
- istituti di credito;
- uffici;
- ristoranti;
- grandi magazzini di vendita.

L'autorizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) tutto il fabbricato deve essere vincolato solamente all'uso di una o più delle attività sopraelencate;
- b) gli ambienti sottostanti la copertura devono essere dotati di aperture rispondenti ai requisiti di igiene, oppure di impianto centralizzato di condizionamento d'aria riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario. In tal caso, dev'essere provveduto ad una efficiente illuminazione artificiale.

Nei cortili e nei cavedi sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e volume che occupino sia pur temporaneamente l'area libera, con l'eccezione per i materiali edilizi in fase di restauro o lavori di manutenzione.

I cortili e i cavedi devono avere pavimento impermeabile e munito di scarichi a chiusura idraulica collegati alla rete di fognatura. E' ammessa la pavimentazione in terra battuta solo nei cortili di superficie almeno doppia di quella minima regolamentare, nel qual caso deve esistere un marciapiede di 1 metro di larghezza lungo il perimetro del cortile e adeguato sistema per un rapido smaltimento delle acque meteoriche.

La superficie minima dei cortili non dev'essere minore di un quarto della superficie complessiva dei muri che la circoscrivano; gli eventuali lati aperti comunicanti con spazi pubblici sono considerati di altezza nulla.

La distanza media tra le pareti opposte non dev'essere inferiore ai 3/5 dell'altezza media delle pareti contrapposte, con un minimo di metri 10,00.

La superficie minima dei cavedi (misurata deducendo la proiezione di ogni sporto compresa la gronda) non dev'essere inferiore a un sedicesimo della somma delle superfici dei muri che li delimitano; la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a m.3,00. Per distanza media tra pareti contrapposte di cortili e cavedi, s'intende la media ponderale delle distanze tra le superfici che la compongono; dalle aree dei cortili si detraggono le proiezioni dei balconi coperti e scoperti per la loro intera superficie e quella delle gronde eccedenti i m. 0,50.

Quando le pareti formano fra loro un angolo inferiore a 90 gradi, si considera per ciascuna parete una fascia orizzontale avente larghezza pari a un terzo della rispettiva altezza e, nella zona di sovrapposizione delle due fasce, sono ammesse solo finestre ad uso di locali di servizio.

Per altezza media di pareti poste nel medesimo fronte, s'intende quella ricavata dalla media ponderale delle altezze della stessa parete.

Per altezza media tra pareti contrapposte, si assume quella relativa alla media tra la parete più alta e parete più bassa, calcolando che la differenza tra le due altezze non sia superiore a m. 4,00.

Nei cavedi è consentito che, qualora una delle pareti sia più alta delle altre, l'altezza venga misurata sulla media delle tre pareti più basse.

art. 97 - CORTILI IN CONFINE

Nelle zone in cui è consentita la costruzione in confine, possono essere realizzati cortili di più proprietà, con l'osservanza delle prescrizioni precedenti; in tal caso dev'essere presentata una convenzione tra i vari proprietari, regolarmente trascritta, a favore del Comune, che vincoli tutti gli interessati alle misure minime previste dal progetto comune; in caso diverso dev'essere considerato che lungo i confini esistono fabbricati aventi altezza minima di m. 13,00.

Le eventuali recinzioni interne a cortili comuni, possono essere realizzati solo con cancellata o rete metallica, di altezza non superiore a metri 3,00.

art. 98 - FORME DELLE CONVENZIONI

Le convenzioni previste nel presente Capo debbono essere corredate da tipi grafici ed essere stipulate nelle forme di atto pubblico o scrittura privata con firme autenticate dal Notaio.

Esse debbono contenere l'impegno che non saranno modificate salvo l'assenso del Comune stesso e nell'interesse della pubblica igiene, al fine di renderle irrevocabili fra le parti.

L'atto dev'essere consegnato al Comune in copia autentica unitamente ai tipi allegati e alla nota di trascrizione.

art. 99 - RIENTRANZE

Sono rientranze gli arretramenti delle fronti degli edifici che abbiano la profondità superiore a m. 1,50.

Esse sono ammesse con le seguenti limitazioni:

- le rientranze su cui si aprono le finestre di locali di abitazione non possono avere profondità maggiore di metà della larghezza;
- le rientranze su cui si aprono finestre di aerazione di locali di servizio e di scale non possono avere larghezza inferiore a m. 2,00 e profondità superiore al doppio della larghezza.

Fermo restando il divieto di apertura di finestre per l'aerazione di locali di abitazione, le rientranze nei cortili chiusi non possono avere larghezza inferiore a m. 1,00 e profondità superiore al doppio della larghezza.

In questo caso, l'area delle rientranze non si somma a quella del cortile, e non viene considerata per il calcolo delle superfici ed altezze.

Negli arretramenti di profondità inferiore a m. 1,50 e di larghezza inferiore al doppio della profondità, le aperture laterali non vengono conteggiate agli effetti del computo delle superfici apribili.

CAPO II

DIMENSIONI INTERNE DEI LOCALI – ALTRI REQUISITI IGIENICI

art. 100 - SUPERFICIE ED ALTEZZE MINIME DEI LOCALI¹⁰

Non possono essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, che non rispettino il D.M. 5/7/1975 e precisamente:

- 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 debbono 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 di soggiorno di almeno mq. 14;
- Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;

Le abitazioni, anche se monostanza, non debbono avere una superficie netta di pavimento inferiore a mq. 45. Tale parametro si applica per le nuove edificazioni, le ristrutturazioni, le demolizioni e ricostruzioni, con esclusione delle ristrutturazioni di edifici che, per comprovate esigenze tecnico - distributive, mirino alla salvaguardia del patrimonio storico ed artistico, comunque sempre in ottemperanza del D.M. 5/7/1975.

Negli edifici di nuova costruzione, l'altezza dei locali è regolata come segue:

1. i locali di abitazione debbono avere:
 - a) il pavimento del piano rialzato sopraelevato al minimo rispetto al marciapiede stradale (o al piano campagna se più alto) di mq. 1;
 - b) l'altezza da pavimento a pavimento non minore di m. 3,00 e l'altezza netta interna non minore di m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
2. Negli edifici di nuova costruzione, l'altezza dei locali è regolata come segue:

I locali destinati ad altri usi, devono avere:

 - a) se destinati a negozi, magazzini od altro uso commerciale, l'altezza netta interna non minore di m. 3,00 (metri lineari tre punto zero), con quota del pavimento:
 - non inferiore al piano stradale o relativo marciapiede qualora il locale sia ubicato ad una distanza inferiore a 10 (dieci) metri dalla strada pubblica;
 - non inferiore al piano di campagna qualora disti più di 10 (dieci) metri dalla strada pubblica.
 - b) se destinati ad industrie e laboratori, l'altezza netta interna non minore di m. 4,00 (metri lineari quattro punto zero).

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento all'intradosso del solaio o del soffitto di copertura dei locali stessi. Per i soffitti a volta l'altezza si misura a metà saetta. Per i soffitti a cassettoni l'altezza si misura sul lembo inferiore della nervatura. Per i solai a travetti multipli l'altezza utile

¹⁰ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C.n. 57 del 29/11/1999 e n. 7 del 28/02/2002

è misurata all'intradosso dell'assito qualora l'area della base d'appoggio delle nervature non sia superiore al 10% dell'area del locale di riferimento.

I locali a soffitto inclinato, quando la copertura di questi locali coincida con l'inclinata della sagoma limite, debbono avere l'altezza media non inferiore a metri 2,60 con l'altezza minima di m. 2,00.

Altezze minori di quelle previste con un minimo di 2,20, sono ammesse solo per ambienti evidentemente non destinati ad abitazione, quali bagni, anditi, latrine edicole ecc..., salvo quanto disposto al punto 1) lettera b) del presente articolo. Altezze minori a quelle previste dal presente articolo possono essere ammesse solo per il restauro conservativo.

art. 101 - ISOLAMENTI

I locali posti al piano terreno o seminterrato o sotterranei debbono essere isolati dal terreno mediante un vespaio di almeno cm. 20 di spessore, una cappa di intasamento in calcestruzzo, uno strato di isolante non groscolpico (carta catrame, bitume o simili); il vespaio può essere sostituito da un tavellonato con circolazione d'aria sottostante.

I locali posti in piani seminterrati o sotterranei debbono essere protetti all'esterno dei muri controterra, con intonacatura di materiale impermeabile (asfalto o simili) ed un drenaggio di materiale inerte della larghezza di almeno cm. 50, oppure di intercapedine areata di larghezza minima di cm. 25.

Tutte le murature tra piano di campagna e piani superiori debbono essere isolate con impermeabilizzazione orizzontale composta da almeno tre fogli di cartone catramato o corrispondente strato di asfalto o materiali similari.

E' ammessa la costruzione di edifici isolati, al massimo a due piani, aventi il pavimento al piano di campagna, alle seguenti condizioni:

- che sotto al pavimento sia costruita una soletta con sottostante vuoto di almeno cm. 50, aerato e ventilato;
- che le murature perimetrali dell'edificio siano, per tutta l'altezza dell'intercapedine sotto al pavimento, circondate da intercapedine vuota e pavimentata, aerata e ventilata, di larghezza minima di cm. 25;
- i locali posti all'ultimo piano debbono essere protetti da un sottotetto, con aperture di ventilazione regolabili, alti almeno cm. 20; nel caso di aperture piane dev'essere predisposta una intercapedine, con apertura di ventilazione regolabile, con almeno 20 cm. di camera d'aria ed uno strato di materiale coibente avente potere isolante. Sarà tenuto conto della L. 30/4/1976, n. 373 relativa alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.

art. 102 - SOPPALCHI

Gli impalcati a mezzaria sono ammessi soltanto nei locali di negozi quando si verificano le seguenti condizioni:

1. il locale abbia un'altezza minima netta di m. 4,70;
2. risulti libera, per la parte del locale a tutta altezza, una cubatura di almeno 40mc.;

3. la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;
4. nella parte anteriore i soppalchi devono essere aperti.

Inoltre i locali di abitazione devono avere finestre regolamentari sia al di sopra che al di sotto del soppalco.

art. 103 - CUCINETTE

E' ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore ai valori fissati nel presente Regolamento per la formazione di cucinette. Le cucinette debbono essere provviste di diretta illuminazione ed aerazione per mezzo di finestre di almeno mq. 0,50, apribile verso l'esterno o su cavedio.

Per le cucinette di superficie inferiore a mq. 4,00 può essere adottato, in sostituzione della finestra, un condotto di aerazione munito di aspiratore elettrico con capacità pari a 15 v/h.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

art. 104 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI FUORI TERRA

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di usufruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc...) prima che si diffondano.

Quando verso corte i balconi hanno sporgenza superiore a m. 1,20, la superficie netta delle finestre ad essi immediatamente sottostanti deve raggiungere almeno 1/6 della superficie del locale.

Nel computo della superficie netta d'illuminazione debbono avere conveniente aerazione ed illuminazione naturale mediante diretta comunicazione con gli spazi liberi e debbono essere muniti di serramenti apribili. La superficie minima per ogni piano delle aperture non deve essere inferiore a mq. 0,30 per ogni ingresso di abitazione od altro del piano stesso. L'uso di lucernari apribili è consentito per edifici con non più di due piani fuori terra.

I vani scala degli edifici dotati di ascensore possono essere anche muniti di impianto di aerazione forzata e devono essere illuminati con lucernari della superficie non minore di 1/4 del vano scala.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

Per i corridoi di uso comune per l'accesso a più appartamenti od a scale, è richiesta conformazione planimetrica tale da evitare notevole sviluppo, e larghezza non minore di metri 1,50.

art. 105 - COSTRUZIONI INTERRATE¹¹

1. E' ammessa la realizzazione al di sotto del livello naturale del terreno di vani destinati ad usi diversi dalla stabile abitazione a condizione che, in rapporto alle varie destinazioni:

- a) Siano rispettate le altezze minime previste dalle norme vigenti;
- b) Siano previsti sistemi di illuminazione artificiale e di areazione ritenuti idonei dal settore igiene pubblica dell'A.S.L.;
- c) Siano realizzate adeguate strutture di isolamento del terreno circostante secondo tecniche costruttive correnti che potranno essere prescritte dal Comune.

2. Negli edifici destinati allo svolgimento di attività commerciali, direzionali, produttive e ricettive, ai piani interrati sono consentite tutte le attività accessorie e/o complementari rispetto all'attività principale sovrastante che non comportano la presenza continuativa del Personale addetto.

Le attività accessorie e/o complementari sono:

- a) per le attività commerciali: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale esposizioni, palestre, centri fitness;
- b) per le attività direzionali: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale riunioni;
- c) per le attività produttive: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale riunioni, sale esposizioni;
- d) per le attività ricettive: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale tv, sale lettura, sale riunioni, palestre, piscine, centri fitness, con esclusione delle sale da pranzo.

Queste superfici non concorrono a determinare aumenti di capienza e non possono costituire unità autonome, mentre tendono a riqualificare l'attività principale; in tutti i casi esse mantengono uno stretto collegamento con l'attività soprastante.

L'accesso i vani interrati sarà conforme a quanto prescritto dalla L. 13/89, a seconda delle diverse tipologie d'uso.

Tutte queste attività, ricavate nell'interrato degli edifici, non impegnano l'indice di fabbricabilità "di superficie".

3. Nei casi previsti dal precedente comma 2, i titoli a costruire vengono rilasciati previa applicazione delle disposizioni vigenti in materia di regime contributivo con fondamentale riferimento all'art. 3 L. 10/77.
4. In nessun caso le costruzioni interrate potranno essere computate come superficie coperta.
5. L'area complessiva occupata dall'interrato, al di fuori della sagoma dell'edificio in superficie, non

¹¹ Articolo modificato con Variante approvata dalla G.R.V. n. 1590 del 14/6/2002

dovrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero lotto edificabile.

TITOLO VIII

SERVIZI ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

CAPO I

ATTREZZATURE E FINITURE DELL'EDIFICIO

art. 106 - SERVIZI IGIENICI¹²

Ogni abitazione deve avere almeno un locale dotato di vasca da bagno o doccia, lavandino w.c. e bidet. Esso deve avere una superficie non inferiore a mq. 2,50 con il lato minore di almeno metri 1,25.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sino alla altezza di metri 2,10, debbono essere di materiale impermeabile, perfettamente liscio e facilmente lavabile. I gabinetti debbono essere dotati di antibagno qualora comunicanti con cucine e con altri locali di abitazione della zona giorno.

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti, direttamente collegata con l'interruttore di accensione della luce e che funzioni per almeno 5' dopo lo spegnimento della stessa;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione primaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I negozi e gli uffici, di norma debbono avere un gabinetto con vaso e lavandino, avente dimensioni di m. 1,00 x 1,50.

Gli esercizi pubblici, i grandi magazzini e gli uffici pubblici e privati, con affluenza di persone, debbono attenersi alle norme ed alle disposizioni sanitarie vigenti alla data del rilascio della concessione edilizia.

art. 107 - ACQUAI E SCARICHI DELL'ACQUA

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve avere un acquajo opportunamente ubicato, provvisto di chiusura idraulica.

art. 108 - EDIFICI ALLACCIATI CON PUBBLICO ACQUEDOTTO

Ogni abitazione dev'essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico.

Le condutture a valle del contatore debbono avere diametro sufficiente ad assicurare il normale rifornimento nelle abitazioni e debbono essere tenute in buono stato di manutenzione.

¹² Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 51 del 26/9/1998

art. 109 - OBBLIGO D'ALLACCIAMENTO ALL'ACQUEDOTTO PUBBLICO

L'obbligo dell'allacciamento all'acquedotto pubblico non vige per quegli edifici che distano più di 300 metri dal più vicino manufatto erogatore dell'impianto e che non siano compresi nelle zone di espansione previste dal Piano Regolatore Generale.

art. 110 - IMPIANTI TERMICI FINO ED OLTRE 30 MILA KCAL./H

Gli impianti termici di potenzialità sino a 30.000 Kcal/h debbono presentare le seguenti caratteristiche:

- la caldaia od ogni consimile installazione dev'essere sistemata in un locale di dimensioni minime non inferiore a metri 1,50 per 2,50. In ogni caso, detto locale dev'essere aerato direttamente dall'esterno anche tramite un condotto di ventilazione, purché di adeguata sezione;
- ogni locale in cui funzionano focolai, forni, fornelli, stufe, cucine a gas o a nafta, ecc..., deve essere munito di canna fumaria e di cappa con tubo che assicuri l'aspirazione e la espulsione dei gas all'esterno;
- le condutture fumarie e quelle di aspirazione debbono essere indipendenti e servire ciascuna per un solo impianto; per quest'ultima, possono essere adottate speciali canne ad imbocco multiplo. Tutte le canne fumarie e di aspirazione debbono essere prolungate oltre il tetto della casa e costruite in modo da evitare ogni pericolo di crollo;
- le canne e le condutture debbono essere costruite con materiale idoneo e impermeabile ai gas, ai fumi, ai prodotti della condensazione e tale da impedire l'eccessiva dispersione di calore nei locali attraversati.

Gli impianti termici di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, sono soggetti alle disposizioni di legge vigenti in materia.

art. 111 - CANNE DA FUMO

Le canne da fumo degli impianti di riscaldamento centrale, di ogni genere debbono essere conformi alle norme di legge e regolamenti vigenti.

I camini industriali e quelli degli impianti centralizzati di combustione al servizio di gruppi di edifici debbono, inoltre, essere disposti ad una distanza, dalla proprietà vicina, di almeno metri dodici e ad una distanza di almeno metri sei dalla pubblica via.

art. 112 - GRONDE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le coperture di tutti i fabbricati debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti, di canali impermeabili di gronda sufficientemente ampi da ricevere e condurre le acque ai pluviali.

Questi debbono essere incassati senza trovarsi a contatto delle pareti sulla fronte stradale, almeno per la parte inferiore fino all'altezza di metri 4 dal piano spiccato.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque lorde o di lavatura domestica.

Le gronde in struttura muraria debbono essere costruite con materiale di riconosciuta solidità ed essere sempre munite di canali per lo scarico delle acque piovane.

art. 113 - RUMORI E VIBRAZIONI

Gli impianti a servizio dell'edificio dotati di organi in movimento che possono produrre rumori o vibrazioni, debbono essere indicati nel progetto dell'edificio.

Tali apparecchi, se disposti nei sotterranei, debbono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio; se sono collocati in piani superiori debbono avere i supporti, i sostegni e gli ancoraggi di qualunque genere non solidali con solai, pilastri e pareti, ma appoggiati o collegati ad essi con interposti dispositivi antivibranti.

Le condotte d'aria, le tubazioni d'acqua e vapore debbono essere ancorate alle strutture dell'edificio mediante dispositivi elastici. La separazione tra le unità abitative dell'edificio deve essere costituita da doppia tramezza formata da tavolati dello spessore di almeno cm. 6 con intercapedine di cm. 4 con appoggio isolante, o da pareti aventi equivalente valore ai fini dell'isolamento acustico.

Sotto ai pavimenti tra piano e piano deve essere posto uno strato avente potere isolante antiaustico almeno pari a cm. 4 di sabbia, più un cartone catramato.

art. 114 - MURI D'AMBITO

Le murature perimetrali degli edifici adibiti ad abitazioni, uffici, alloggi collettivi e negozi, comprese quelle in confine di proprietà, debbono avere potere coibente corrispondente almeno a quello di un doppio tavolato di mattoni forati di cm. 25 di spessore complessivo.

CAPO II

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

art. 115 - ART.: 115 – RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI E CANNE FUMARIE

Le case di nuova costruzione che abbiano più di tre piani fuori terra debbono essere munite di canna di caduta per la raccolta delle immondizie.

L'impianto deve avere le caratteristiche previste dall'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 116 - IMPIANTO DI FOGNATURA

Va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui alla Circolare del Ministero della Sanità n. 105 in data 2/6/1973, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

- per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme dell'Ufficiale Sanitario, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare:

- vasche settiche a 3 comparti di capacità ricavabile dalla formula:

$vol = lx (n+1/3n)$ dove: l = dotazione idrica specifica espressa in litri per abitante giorno; n = numero abitanti serviti; $(1/3n)$ = coefficiente di sicurezza, che corrisponde mediamente a 0,4 mc. per abitante servito;

- piccoli impianti di depurazione con trattamento ad aerazione estesa o cosiddetta ossidazione totale.

L'effluente delle vasche settiche potrà essere smaltito:

- nel terreno per subirrigare quando la falda sia protetta ed il terreno presenti una sufficiente permeabilità;
- direttamente nei corsi d'acqua superficiali che garantiscano una sufficiente diluizione e sempreché il BOD5 del recipiente sia compatibile con l'effluente parzialmente depurato;

c) per le abitazioni isolate in zona rurale non collegabili a fognature dinamiche e prive di distribuzione idrica interna può essere consentito smaltire i rifiuti liquidi in pozzi neri a tenuta con bottino facilmente estraibile.

Detta disposizione verrà aggiornata e integrata da quanto disposto dalla L. n. 319/76 in materia.

La fognatura del territorio comunale verrà immessa in quella del Consorzio della Riviera Veronese del Garda; sarà tenuto conto della normativa relativa alla depurazione delle acque nere e degli scarichi degli allevamenti, prevista da tale Consorzio.

TITOLO IX

NORME PER IL DECORO E LA SICUREZZA

CAPO I

DECORO EDILIZIO

art. 117 - ZONA INTERMEDIA TRA FABBRICATI CONTIGUI

Il partito architettonico delle facciate di due costruzioni contigue deve terminare ad almeno 15 cm. dal confine, in modo che possa formarsi fra le due facciate una zona intermedia di almeno 10 cm. e arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo di prospetto e possano risvoltare le sagome e gli aggetti della facciata.

art. 118 - RISPETTO DELLE ESIGENZE DEL DECORO EDILIZIO

Le parti di edificio visibili da spazi pubblici, da sedi ferroviarie e autostradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e mantenute in modo particolarmente decoroso.

Verso gli spazi pubblici e verso quelli aperti al transito, i contorni delle aperture di porte, botteghe, finestre, le modanature debbono essere di pietra

naturale od artificiale o di altro materiale riconosciuto di solidità.

Quando non vengono eseguiti i contorni, la struttura perimetrale delle aperture dev'essere fatta con materiale durevole, compatto e solido. Le zone porticate dell'edificio sino all'altezza del primo piano debbono essere costituite da lastre o conci di pietra lavorate o da materiale artificiale duro e resistente.

I muri di cinta verso strada debbono avere uno zoccolo di pietra naturale o artificiale di almeno 50 cm. di altezza.

Non si possono eseguire sulla facciata delle case esistenti e su altri muri esposti alla pubblica vista, raffigurazioni, pitture, scritte od ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza avere prima presentato al Comune i relativi disegni o bozzetti ed avere ottenuto la concessione. E' vietato collocare tubazioni per il gas e per l'acqua sulle facciate verso la strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate nelle pareti visibili da spazio pubblico.

Per le costruzioni di tipo aperto ed in casi eccezionali, l'eventuale sistemazione in facciata di canne da fumo o tubazioni di gas e simili deve essere composta e mascherata con adatti accorgimenti intesi a rispettare il decoro dell'edificio.

I muri nudi di tutte le facciate, debbono essere sistemati decorosamente. Non si possono costruire latrine sporgenti dai muri né conservare quelle già esistenti, quando siano o diventino comunque visibili da spazi pubblici.

art. 119 - INTONACO E COLORITURA DEI MURI

Qualora il materiale di facciata, l'intonaco e le tinte dei prospetti di fabbrica o dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il Sindaco ne ordina il ripristino fissando un congruo termine per l'esecuzione.

art. 120 - SPAZIO PORTAINSEGNE

Quando in un edificio sia prevista la costruzione di negozi, nel progetto dev'essere indicato lo spazio portainsegne, dandovi opportuna sede architettonica.

CAPO II

SICUREZZA DEL PUBBLICO TRANSITO

art. 121 - PRESCRIZIONI PER ALCUNI ELEMENTI DELL'EDIFICIO

Per il rivestimento delle facciate non si possono impiegare piastre gelive. Le lastre di pietra o marmo debbono avere spessore non inferiore a cm. 4 ed adeguato alla natura e dimensione e debbono essere assicurate con solido ancoraggio.

Le porte verso i luoghi ove vi è passaggio di persone non debbono di norma, essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso di uscite di sfollamento regolate da particolari disposizioni. Le finestre del piano terreno prospicienti strade e cortili o passaggi pedonali non possono essere munite di serramenti che si aprano all'esterno.

art. 122 - LIMITI PER GLI SPORTI E PER LE DECORAZIONI

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o aperti al pubblico transito, ad eccezione delle gronde, dei balconi, davanzali, modanature, aggetti decorativi, vetrine e infissi, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti:

- fino alla quota di m. 2,50 sporgenza massima di m. 0,05;
- dalla quota di m. 2,50 alla quota di m. 4,20 sporgenza massima m. 0,25;
- oltre la quota di m.4,20:
 - a) Nelle strade fino a 6,00 metri di larghezza, sporgenza massima di metri 0,50;
 - b) Nelle strade da m. 8,00 a m.10,00, sporgenza massima m. 1;
 - c) Nelle strade con larghezza superiore a m. 10,00, sporgenza massima m.1,40;

E' vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso strada e chiusi ai due lati.

art. 123 - DECORO E SICUREZZA DELLE STRUTTURE SUI TETTI

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

Le antenne di qualsiasi natura, poste sopra il tetto, devono essere collocate decorosamente, solidamente ed in maniera ordinata.

Le antenne per la ricezione dei programmi televisivi possono essere poste, eccezionalmente o per giustificati motivi, anche sui balconi prospettanti il suolo pubblico. Il Sindaco può ordinare la rimozione qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

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

Non possono collocarsi tende o tendoni a riparo di aperture, quando sporgano su aree soggette a pubblico passaggio, se non previo permesso del Sindaco, il quale ne fissa le modalità.

In ogni caso essi, devono elevarsi sul suolo pubblico di almeno metri 2,20, misurati dal loro lato inferiore.

E' ammessa la collocazione di una frangia scendente al di sotto di tale misura di non oltre cm. 20. Le tende e i tendoni devono sporgere sul suolo pubblico in misura tale da non eccedere la larghezza del sottostante marciapiede.

Ove non esiste il marciapiede, sopra il suolo soggetto a pubblico passaggio non possono essere installate tende ad altezza inferiore a metri 4,50. Altezze diverse possono essere accordate su strade aperte al solo transito pedonale.

CAPO III

INSEGNE

art. 124 - OBBLIGO DELLA CONCESSIONE

L'applicazione in vista del pubblico di insegne e mezzi pubblicitari a carattere permanente (con esclusione di quanto attiene alle pubbliche affissioni e alla pubblicità affine), è subordinata alla concessione del Sindaco e soggetta alle norme di cui al presente capo.

L'esposizione dell'insegna è concessa solo per la località che risulta dalla concessione.

art. 125 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande debbono essere compilate su carta legale e corredate da:

- una fotografia formato cm. 18x24, che comprenda la fronte dell'intero fabbricato sul quale deve applicarsi l'insegna richiesta;
- 4 copie di disegni (decorosamente redatti su foglio di cm. 20x30) del progetto e sezione in rapporto 1/50 della struttura muraria cui si intende applicare l'insegna, con l'indicazione delle dimensioni dell'insegna, della natura dei materiali e dei colori;
- un particolare dell'iscrizione in rapporto 1/20;
- il consenso del proprietario dell'immobile mediante apposizione di firma sulla domanda;
- la precisazione della natura e della dimensione delle eventuali strutture di sostegno con particolare riguardo alle apparecchiature ausiliarie;
- l'indicazione della qualità e del colore della luce e il disegno a colori su carta nera (visione notturna) per le insegne luminose.

art. 126 - FACOLTA' DI REVOCA

Il Sindaco ha facoltà di revocare l'autorizzazione per l'esposizione di insegne con apposita notifica in cui sia stabilito in termine di giorni 30 per la rimozione.

art. 127 - UBICAZIONE

Le insegne debbono essere sempre collocate in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Possono essere ammesse scritte a lettere staccate quando esse facciano parte della composizione architettonica della facciata.

Non sono ammesse scritte e zebraature a vernice sui muri di facciata.

art. 128 - TARGHE

Le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi debbono, se multiple, essere raggruppate su appositi e decorosi portatarghe.

Le targhe debbono essere applicate ad almeno m. 1,80 da terra ed avere sporgenza massima di cm. 4.

art. 129 - FORMA E COLORAZIONE

Le iscrizioni delle insegne debbono essere corrette nella ortografia e decorose nel disegno.

E' vietato esporre insegne con scritte bianche su sfondo azzurro e quello che per forma, disegno, colorazione ed ubicazione possano ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

art. 130 - INSEGNE LUMINOSE

Le insegne luminose non debbono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche. Sia quelle aderenti alla facciata, come quelle a bandiera, non debbono avere colori semaforici se poste a quota inferiore ai m. 8 da terra.

Non sono ammesse, di regola, quelle con impianto a variazione di colore od a luce intermittente.

E' vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento. Le armature delle insegne luminose debbono avere consistenza tale da non deturpare l'aspetto decorativo dei fabbricati ai quali vengono applicate.

Le insegne luminose a bandiera sono consentite esclusivamente senza sottolettere e senza scatolatura, con la parte inferiore a quota non minore ai m. 4,20 da terra, con sporgenza massima di un metro dal filo di fabbrica e, comunque, non oltre i metri 0,40 dalla verticale corrispondente al bordo del marciapiede.

art. 131 - LOCALITA' DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

Particolari criteri di rispetto del decoro e dell'adattamento estetico alla località sono osservate per l'esame della domanda di collocazione di insegne e mezzi pubblicitari permanenti nelle zone omogenee tipo A circostanti i monumenti, edifici monumentali e in tutte le località che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dovesse ritenere di comprendere con ordinanza successiva nell'elenco di cui sopra.

Per le suddette località di particolare interesse artistico, monumentale, ambientale, le insegne attualmente esistenti verranno tollerate purché regolarmente autorizzate in precedenza. Esse saranno sottoposte a revisione applicando i suddetti criteri del decoro e dell'adattamento estetico, ogni qualvolta la parte presente domanda per il rinnovo delle insegne.

Non sono ammesse in queste località insegne al di sopra di gronde e tetti.

art. 132 - SANZIONI PER ESPOSIZIONE ABUSIVA

Il Sindaco diffida la parte a rimuovere le insegne esposte alla vista del pubblico senza la prescritta autorizzazione o eseguite in modo difforme dal disegno approvato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco ordina la rimozione d'ufficio, che verrà eseguita a spese dell'inadempiente a termini di legge.

TITOLO XPREVENZIONE INCENDICAPO UNICOart. 133 - PRESCRIZIONI GENERALI

Ai fini della prevenzione incendi, ogni progetto deve riportare il nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco, ai sensi di legge, escluse le costruzioni residenziali inferiori a piani tre fuori terra.

art. 134 - LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI – INTERCAPEDINI

Allo scopo di consentire – in caso di sinistro – un accesso diretto dall'esterno ai locali dei piani sotterranei è necessario:

- nel caso di un solo piano sotterraneo, che esso sia in comunicazione con l'esterno con aperture a passo d'uomo aventi le dimensioni minime di m. 0,80x0,50;
- nel caso di più piani sotterranei, sia provveduto alla formazione verso strada e verso cortile di intercapedini di adeguato sviluppo, della larghezza minima di m. 1,00, provvista di griglie o completamente aperta in trincea. Tale intercapedine deve essere portata ad una profondità di almeno m. 1,20 al di sotto del piano di copertura dell'ultimo sotterraneo.

art. 135 - SCALE ORDINARIE PER EDIFICI SUPERIORI

Le pareti delle gabbie di scala e degli ascensori e quelle dei pianerottoli di disimpegno debbono essere in muri pieni o in cemento armato.

Alla sommità di ogni gabbia di scala, a quota superiore agli ingressi dei più elevati locali abitabili, dev'essere praticata un'apertura di ventilazione permanente verso l'esterno avente una luce netta complessiva utile di un metro quadrato, provvista di eventuale protezione dalla pioggia o con chiusura con comando dal basso.

La larghezza minima di ciascuna rampa e dei pianerottoli deve essere di metri 1,00 per edifici ad uso abitazione e di metri 1,20 per edifici con altra destinazione.

Ogni vano scala dev'essere in comunicazione diretta a servire abitazioni od uffici ed i rispettivi accessi e disimpegni non debbono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori e locali aventi comunque altra destinazione.

art. 136 - NUMERO DELLE SCALE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE

I fabbricati debbono essere provvisti di un numero di scale ordinarie, opportunamente distanziate l'una dall'altra nella misura di una scala ogni 400 mq. di superficie coperta, con una scala aggiuntiva per ciascuna residua frazione superiore a 100 mq.

Gli accessi dalle scale ai locali sotterranei ed ai servizi dell'edificio debbono essere muniti di porte metalliche a chiusura automatica ed a tenuta di fuoco e fumo.

art. 137 - ASCENSORI

Gli edifici residenziali con più di quattro piani fuori terra, debbono essere provvisti di ascensori sufficienti e conformi alle disposizioni di legge.

Gli ascensori ed i montacarichi che siano in vano proprio, debbono essere chiusi da pareti in calcestruzzo armato o in muratura di mattoni pieni di spessore almeno di due teste.

Le porte esterne debbono essere resistenti al fuoco.

Il vano ascensore dev'essere fornito, alla sommità, di aerazione di almeno mezzo metro quadrato.

art. 138 - CONDUTTURE GAS O LIQUIGAS

L'allacciamento dell'impianto interno del gas dev'essere disposto in modo da poter essere facilmente scoperto ed interrotto o mediante schiacciamento del tratto esterno del tubo di piombo o mediante chiusura di saracinesca.

Le colonne montanti e le tubazioni in genere vengono collocate all'esterno dei muri, nei vani delle scale o in vista o in appositi condotti opportunamente aerati.

E' vietato che le tubazioni del gas attraversino locali caldaie, carbonili, depositi nafta, autorimesse, cabine elettriche, depositi di immondizie, cavedi chiusi, vani per ascensori e montacarichi, canne fumarie.

art. 139 - CONDUTTURE ELETTRICHE

Gli impianti elettrici debbono essere costruiti secondo le prescrizioni delle norme C.E.I. ed essere muniti di presa di terra.

Ogni impianto dev'essere fornito di interruttore generale.

Gli interruttori, i contatori ed i quadri di comando non debbono essere installati in ambienti ove si può presentare un pericolo di incendio o di esplosione e nei locali delle centrali termiche.

art. 140 - CONDOTTI DEL FUMO

I condotti del fumo, ferme le prescrizioni dell'art. 104 debbono:

- a. essere costruiti in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulizia, abbiano gli angoli arrotondati e le pareti lisce ed impermeabili al fumo, o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto, che valga ad impedire l'infiltrazione di gas e ad assicurare la necessaria coibenza delle pareti;
- b. essere provvisti di bocchette o sportelli per le ispezioni e la pulizia, in corrispondenza ai sottotetti ed in particolare alla base e alla sommità del camino. Questi sportelli debbono essere distanti possibilmente m. 0,40 da ogni struttura in legno, a perfetta tenuta e costruiti con materiale resistente al fuoco;
- c. essere sopraelevati sulla copertura, di almeno un metro o di quelle maggiori altezze prescritte, in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini;
- d. essere opportunamente isolati dalle murature dell'edificio mediante intercapedini;
- e. rispondere comunque alle norme di legge.

I condotti del fumo, dell'aria calda o del vapore, debbono essere distanziati dalle travi di legno di almeno cm. 20 ed i condotti d'acqua calda non meno di cm. 10.

E' vietata la costruzione di canne di camino nei muri adiacenti a fienili od a locali destinati a contenere materiale facilmente combustibile.

art. 141 - FORNI – FOCOLAI

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni da pane, per pasticcerie e simili, o forni metallurgici, o fucine, fornelli di fusione o simili, debbono essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

Gli apparecchi di riscaldamento, con focolai di caloriferi, le stufe a carbone, a legna, a gas ed elettriche, i caminetti, le cucine economiche ecc..., oltre ad essere allacciati a canne fumarie, debbono essere convenientemente distanziati ed isolati dalle strutture di materiale combustibile (tramezze di legno, soffitti, pavimenti in legno ecc...).

Salve le norme di legge, i camini per uso industriale non devono mai distare meno di m. 20 dai confini ed avere altezza di almeno m. 6,00 superiore all'altezza massima degli edifici esistenti o costruibili in un raggio di m. 40.

Per camini con tiraggio meccanico dev'essere, di volta in volta, richiesta speciale autorizzazione al Sindaco, corredando le domande con relazione e descrizione accurata.

art. 142 - USCITE DI SICUREZZA

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra, con porte aprentisi dall'interno verso l'esterno e rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i locali di lavorazione o deposito di materiali che presentino pericolo di esplosione, il numero di uscite e la loro larghezza debbono essere conformi alle vigenti norme.

art. 143 - LOCALI CON DEPOSITO O LAVORAZIONE DI MATERIALI INFIAMMABILI

I locali destinati a deposito od a lavorazione di materie infiammabili o facilmente combustibili, debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco ed essere chiusi con serramenti in ferro.

Il volume di ogni singolo ambiente destinato ad uso commerciale od industriale, non può essere superiore a mc. 10.000. In determinati casi e quando esistano condizioni speciali, atte a limitare sufficientemente l'estendersi di un incendio, il Sindaco potrà, sentito il parere del Comando dei Vigili del Fuoco, ammettere deroghe alla norma precedente.

Due ambienti contigui ad uso commerciale od industriale che risultino complessivamente di capacità superiore a mc. 10.000 debbono essere separati con strutture tagliafuoco.

Le aperture di comunicazione fra i due ambienti debbono essere limitate al minimo necessario, tanto nel numero che nelle dimensioni, ed essere munite di serramenti resistenti al fuoco.

Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed altra a magazzino od opificio, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco.

TITOLO XIEDILIZIA SPECIALECAPO IINDUSTRIE, ALBERGHI, SCUOLE, CONVITTI
ED ALTRI EDIFICIart. 144 - OBBLIGO DELL'OSSERVANZA DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE E DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO

Nella costruzione di edifici aventi le destinazioni speciali contemplate nel presente Titolo debbono essere osservati gli allineamenti e le prescrizioni del P.R.G. e le norme generali stabilite dal presente Regolamento, nonché le disposizioni della speciale legislazione di cui ciascuna costruzione è oggetto.

art. 145 - NORME PER GLI EDIFICI
INDUSTRIALI

In tutti gli edifici di carattere industriale e cioè: opifici, laboratori artigianali ed altri locali adibiti ad attività produttive, nonché all'imballaggio, alla spedizione, alla distribuzione di merci già fabbricate, che non rientrano della categoria dei negozi, debbono essere osservate le prescrizioni di legge sull'Igiene del Lavoro, R.D. n. 530/1927.

L'impianto e l'esercizio di fabbriche, industrie e lavorazioni o depositi di materie insalubri o pericolose elencate nei Decreti Ministeriali 12/7/1912 e 26/2/1927, è subordinato ad uno speciale permesso del Sindaco in conformità di quanto prescrivono gli artt. 216 e 217 del T.U. delle leggi Sanitarie del 27/7/1934, n. 1265.

In qualsiasi edificio, ove si eserciti un'industria, si deve:

- non immettere nell'atmosfera gas irrespirabili, tossici e radioattivi;
- depurare e rendere innocue le acque di rifiuto per mezzo di appositi impianti;
- raccogliere e smaltire i rifiuti solidi;
- far decantare i liquidi di scarico in modo da impedire che qualsiasi sostanza solida, anche innocua, possa depositarsi nell'alveo di corsi d'acqua di recapito;
- e, comunque, osservare le altre norme in materia contenute nel Regolamento d'Igiene.

art. 146 - LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA'
COMMERCIALE

I depositi di materie insalubri o pericolose elencate nei decreti Ministeriali 12/7/1912 e 26/2/1927, sono subordinati ad uno speciale permesso del Sindaco in conformità di quanto prescrivano gli artt. 216 e 217 del T.U. delle leggi Sanitarie del 27/7/1934, n. 1265.

I locali siti ai piani terreni e destinati ad attività commerciali (negozi, magazzini e simili) debbono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima di metri 3,50, salvo i locali della zona omogenea "A";
- sotto al pavimento debbono esservi intercapedini aerate e ventilate, come prescritto con l'art. 95;
- vani finestre, porte, vetrine, con una superficie apribili non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento;

- per i locali più profondi di m. 7,00 adeguato riscontro d'aria per la ventilazione;
- disponibilità di locali per i servizi igienici, come prescritto con l'art. 106. Per i grandi magazzini e negozi, i locali per i servizi igienici debbono essere in numero di almeno uno ogni 200 mq. di superficie di pavimento.

Per detti locali debbono essere osservate le norme sull'igiene del lavoro. Le norme sub c), d), e), valgono anche per i locali siti ai piani superiori.

art. 147 - ALBERGHI E PENSIONI

I progetti per la costruzione di alberghi, oltre che ai requisiti richiamati nel precedente art. 91, debbono rispondere alle prescrizioni tecniche di legge.

In particolare, negli alberghi e nelle pensioni di nuova costruzione, le camere da letto debbono avere una cubatura di almeno 30 metri cubi, ciascuna camera dev'essere dotata di lavandino.

art. 148 - TEATRI, CINEMATOGRAFI E
LUOGHI DI PUBBLICO SPETTACOLO

La costruzione di locali di pubblico spettacolo deve uniformarsi, oltre a quanto richiamato dall'art. 136 alle norme di sicurezza per la costruzione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi, ed altri luoghi di pubblico spettacolo.

L'approvazione da parte del Sindaco di un progetto per la costruzione di edifici in cui siano previsti locali di pubblico spettacolo, non comporta autorizzazione a dare inizio immediato ai lavori.

L'interessato è tenuto sotto la sua responsabilità, a richiedere al Prefetto l'autorizzazione a costruire allegando il progetto approvato dal Comune.

Il termine di validità della concessione comunale di cui all'art. 13 si computa a partire dal giorno in cui il progetto consegnerà l'approvazione prefettizia.

art. 149 - SCUOLE, OSPEDALI

Nella costruzione di edifici scolastici od ospedalieri e di cura, debbono essere osservate le norme di legge relative ai corrispondenti edifici pubblici.

art. 150 - CONVITTI, OSPIZI, CONVIVENZE

Nei collegi e nelle collettività in genere, i locali destinati a dormitori non possono ospitare più di 6 persone, debbono avere adeguato riscontro d'aria e una cubatura minima di mc. 25 per posto letto. In ogni collettività debbono esistere spazi comuni in ragione di metri quadrati 1 per convittore.

Ogni scala con rampa rettilinea di larghezza minima di ml. 1,50 deve servire, al massimo, mq. 350 di piano. I corridoi debbono avere una larghezza minima di ml. 2,00 e uno sviluppo massimo, senza luce diretta, di ml. 20,00.

Nelle collettività per giovani dev'essere a disposizione di ogni ospite una superficie all'aperto, in parte alberata, di almeno mq. 30; in quelle per anziani, questa superficie può essere ridotta a mq. 20.

CAPO IIEDIFICI RURALIart. 151 - FABBRICATI RURALI

Si intendono per fabbricati rurali quelli adibiti e necessari alla conduzione dei fondi agricoli, comprendenti abitazioni, stalle, letamai, fienili, attrezzature per deposito e lavorazione minuta di prodotti agricoli.

Essi dovranno rispondere per quanto non previsto nel presente regolamento, alle norme di legge vigenti in materia, con particolare riferimento al D.P. 19/3/1956 n. 303 relativo alle norme sull'igiene del Lavoro.

Non potranno essere considerate fabbricati rurali quelli ospitanti industrie o magazzini di prodotti destinati alla agricoltura od industria e magazzini di prodotti non derivanti dal singolo fondo su cui sorgono. I fabbricati destinati ad abitazione dovranno essere costruiti nelle zone più elevate del podere, rispettando le norme relative agli edifici di abitazione di cui agli artt. del precedente Titolo II relativo ai requisiti dei locali interni.

Non è ammessa la costruzione di fabbricati rurali nelle zone residenziali e fino ad una distanza di m. 100 dal più vicino isolato in cui è previsto l'insediamento (in qualunque fase) di attrezzature previste nel P.R.G.

Tutti i fabbricati rurali, dovranno essere serviti di acqua potabile riconosciuta tale dall'Ufficio Sanitario, in quantità sufficiente ai bisogni del massimo numero di persone che possono trovare sede stabile nell'edificio.

art. 152 - STALLE E RICOVERI ANIMALI

Le stalle ed altri locali destinati a ricovero animali dovranno essere separati dalle abitazioni e distarvi almeno metri 30,00 da esse, metri 50 da pozzi, sorgenti, acquedotti. Tutti i locali per ricovero animali dovranno essere costruiti esclusivamente su terreno facente parte del fondo in conduzione e destinato a coltura agraria o contigue.

Le stalle dovranno avere altezza non inferiore a m. 3,00 e cubatura pari a mc. 30 per ogni capo adulto e mc. 14 per ogni capo minuto o giovane; la superficie di finestre e vetrate apribili dovrà essere superiore ad 1/10 della superficie del pavimento.

Il pavimento sarà in materiale duro, lavabile ed impermeabile, munito degli indispensabili scoli; le pareti per almeno un'altezza di m. 2,00 dal pavimento saranno rivestite da intonaci lavabili ed idrofugati, liscii e duri; la restante altezza e il soffitto saranno intonacati con intonaci normali; le solette di copertura dovranno essere costruite con materiale incombustibile e imputrescibile (con l'esclusione dell'uso di legname anche se trattato chimicamente).

Le mangiatoie dovranno essere in materiale duro lavabile ed avere i beverini automatici alimentati da acqua di acquedotto o serbatoio.

Non potranno essere costruiti locali destinati a stalle e ricovero animali a distanze minori di:

- metri 25,00 da strade pubbliche o vicinali aperte al traffico pubblico;
- metri 250,00 dal più vicino nucleo abitato o centro residenziale o terreno destinato ad espansione dei centri abitati;

- metri 30,00 dal più vicino fabbricato isolato non facente parte dello stesso fondo.

art. 153 - CONCIMAIE

Tutte le stalle, qualunque sia il numero di capi abitati, dovranno essere dotate di concimaie atte alla raccolta e conservazione, fino al momento di utilizzazione delle deiezioni liquide e solide prodotte dal bestiame ricoverato.

Le concimaie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- platea impermeabile, in muratura o calcestruzzo od altro materiale idoneo, duro e liscio, con pendenza unica verso il pozzetto di scolo di almeno il 3%;
- il pozzetto di scolo impermeabile, a tenuta di liquidi;
- murature perimetrali, facenti corpo unico con la platea, in muratura analoga; l'altezza delle murature dovrà essere tale da permettere la chiusura mediante un coperchio, totalmente o parzialmente mobile, in metallo anche quando vi è il massimo livello di letame accumulato;
- capacità pari a 4,00 mc. per ogni capo di bestiame adulto e mc. 2,00 per ogni capo piccolo.

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, di consentire un'altezza delle pareti della concimaia inferiore a quanto sopra detto, fino ad un minimo di 50 cm.

I pozzetti di raccolta, adiacenti o sotto la concimaia dovranno avere caratteristiche analoghe a quelle dei pozzetti neri.

I letamai non potranno sorgere a distanze minori di:

- metri 4,00 dalle stalle;
- metri 30,00 da abitazioni e dormitori facenti parte del medesimo complesso di edifici rurali, di medesima proprietà;
- metri 250,00 dal più vicino nucleo abitato, centro residenziale o terreno destinato ad espansione dei centri abitati;
- metri 50,00 da pozzi cisterne, sorgenti, acquedotti, strade pubbliche o vicinali aperte al pubblico transito;
- metri 50,00 dal più vicino fabbricato isolato di altra proprietà.

E' consentito il deposito di letame, in sostituzione delle concimaie, in celle zimotermitiche o fosse modello Jezie o similari; in tal caso, fermo restando le altre distanze, quella del più vicino nucleo o centro abitato attuale, o futuro, può essere ridotta a metri 150,00.

art. 154 - ALLEVAMENTI INTENSIVI DI ANIMALI

La costruzione di edifici destinati ad allevamenti intensivi di animali dovrà adeguarsi alle norme impartite dal Ministero dell'Agricoltura e Foreste; è facoltà del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, fissare le condizioni che riterrà opportune per la salvaguardia della pubblica igiene e decoro.

Negli allevamenti intensivi di maiali dovranno essere osservate tutte le norme stabilite per le stalle, considerando ogni capo come minuto; essi dovranno essere muniti di pozzi di raccolta delle

deiezioni liquide e solide a perfetta tenuta di odori, aventi le caratteristiche stabilite per i pozzi neri e della capacità di litri 300 per ogni capo ricoverabile.

Gli allevamenti intensivi di maiali dovranno distare almeno metri 1000,00 dal più vicino nucleo abitato o centro residenziale attuale e futuro con l'obbligo dell'impianto di depurazione dei liquami.

Gli allevamenti intensivi di polli e altri animali minuti dovranno distare almeno 500 metri dal più vicino centro residenziale attuale o futuro o nucleo abitato.

Le distanze da strade e fabbricati isolati saranno analoghe a quelle delle stalle.

art. 155 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

Le distanze per le stalle, concimaie ed allevamenti intensivi di animali, s'intendono sempre per i centri abitati costituenti frazione o nucleo abitato.

TITOLO XII

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

art. 156 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

art. 157 - ABROGAZIONE O CONSERVAZIONE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento, della L. n. 10/77, e della L.R. n. 61/77, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari e normative contrarie o con essi incompatibili.

art. 158 - RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA PENDENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Le richieste di concessione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali non sia stata rilasciata la concessione di costruzione, saranno esaminate in base alle norme del presente Regolamento e, pertanto, debbono essere modificate dagli interessati in modo da renderle conformi alle nuove prescrizioni.

art. 159 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

Le concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, quando non siano stati iniziati i lavori entro un anno, non possono essere rinnovate e dovrà essere richiesta nuova concessione conformando i progetti alle nuove prescrizioni.

art. 160 - NORME TRANSITORIE PER LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

Nelle zone residenziali di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficiale Sanitario, un'effettiva carenza di servizi igienici è

ammesso, in eccezione all'indice di densità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente per un massimo di 25 mc. per ogni unità abitativa.

Tale ampliamento dovrà comunque avvenire nel rispetto della normativa di zona relativa alla distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

Gli edifici esistenti in area agricola possono essere restaurati con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche in atto, ammettendo tuttavia, nel rispetto dei materiali e dei colori impiegati, gli ampliamenti che si rendono necessari per adeguamenti igienici o la razionalizzazione dell'alloggio.

Questi ampliamenti non potranno superare per ogni unità immobiliare il 15% della volumetria esistente, fino ad un massimo di 150 mc.; dovranno inoltre avvenire nel rispetto della normativa di zona relativa alla distanza dei fabbricati e dalle strade e potranno, per contro, eccedere l'indice di edificabilità.

Per gli edifici industriali esistenti in area dichiarata non industriale può essere consentito un ampliamento massimo del 15% della cubatura esistente, entro un periodo di 5 anni dalla data di approvazione del Piano.

art. 161 - FACOLTA' DI DEROGA¹³

In deroga al P.R.G. ed al presente Regolamento Edilizio, il sindaco può rilasciare concessioni edilizie e/o autorizzazioni edilizie quando esse riguardino edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino la modifica della destinazione di zona. Il rilascio della concessione od autorizzazione, nei casi di cui sopra, deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Nei piani particolareggiati delle aree soggette a restauro conservativo o integrativo, possono essere dettate prescrizioni anche in deroga al presente Regolamento.

art. 162 - SANZIONI PENALI

Per gli atti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e per la violazione degli obblighi in esso stabiliti, si osservano le norme di legge vigente in materia.

art. 163 - VARIANTE AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto originario autorizzato, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che vanno soggetti alla procedura di approvazione seguita per il predetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera, in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

¹³ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 21 del 14/3/1988

art. 164 - OSSERVANZA PER PARTICOLARI EDIFICI DI PREGEOLE CONTENUTO

Per i complessi edilizi di notevole entità si richiede uno studio architettonico qualificato, secondo i canoni di una cultura più aggiornata.

Le previsioni dovranno essere illustrate da plastici planivolumetrici e da particolari architettonici; le opere dovranno essere eseguite con materiali di durevole e pregevole effetto.

art. 165 - OPERE PUBBLICHE SOGGETTE A CONCESSIONI EDILIZIE

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, e al godimento del bene.

Per tali opere, il contributo per la concessione da determinarsi dal Comune ai sensi dell'art. 5 della L. n. 10 del 28/1/1977, è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli artt. 29 e 31 secondo comma, della L. 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

art. 166 - DIVIETO DI PUBBLICITA'

Lungo le strade del territorio comunale, siano esse statali, provinciali, comunali e vicinali, è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari nella fascia di rispetto stradale per una profondità di ml. 50,00, ed è vietata ogni tipo di pubblicità stradale su tutto il territorio comunale.

TITOLO XIII

INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONE E DI EMANAZIONE DI RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE NON IONIZZANTI IN GENERE¹⁴

CAPO I

art. 167 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento disciplina l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica, edilizia e paesaggistico-ambientale del territorio diretti all'installazione delle infrastrutture di telecomunicazione e di emanazione di radiazioni elettromagnetiche non ionizzanti in genere e dei relativi impianti, comprendenti quelli di telefonia cellulare.

art. 168 - PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

L'installazione degli impianti oggetto del presente Regolamento è subordinata al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia nonché di autorizzazione ambientale per le zone soggette ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99.

I provvedimenti indicati nel comma precedente sono necessari anche per l'installazione di infrastrutture e di impianti mobili o per l'esecuzione di prove o sperimentazioni che non siano destinati a soddisfare esigenze di carattere straordinario ed

imprevisto e comunque di durata superiore a giorni 15.

La concessione o l'autorizzazione edilizia sarà rilasciata previo parere favorevole reso dall'A.R.P.A.V. competente per territorio in merito all'impatto ambientale delle strutture e degli impianti nonché all'osservanza dei limiti compatibili con la salute umana dei tetti di radiofrequenza e di intensità dei campi elettrici e magnetici previsti dalla legislazione vigente.

art. 169 - DOCUMENTAZIONE

Le istanze di concessione e autorizzazione edilizia dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- estratto aerofotogrammetrico e di P.R.G. in scala 1:5000, estratto catastale in scala 1:2000, relativi alla zona di intervento con individuazione dell'impianto e relative distanze da fabbricati esistenti (indicando la destinazione degli stessi) e dalle zone territoriali omogenee di tipo A - B - C di cui al D.M. 2 Aprile 1968;
- progetto dell'impianto in scala 1:100 comprendente piante, sezioni, prospetti, recinzioni, il tutto opportunamente quotato;
- relazione tecnica contenente l'inquadramento urbanistico e la descrizione del sito con particolare riferimento ai fabbricati presenti nella zona e loro destinazioni d'uso, la descrizione della stazione radio base, le apparecchiature, la tipologia delle antenne, opere di sostegno e strutture, progetto impianti L. 46/90, dati tecnici dell'impianto con dimostrazioni del rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente;
- relazione ambientale contenente le tecniche costruttive delle strutture anche di supporto e tecniche di mimetizzazione;
- documentazione fotografica del sito e simulazione fotografica dell'intervento (fotoinserimento);
- perizia giurata circa l'intensità del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto progettato in condizioni di massimo carico di esercizio e con riferimento alla massima potenzialità prevista;
- parere A.R.P.A.V.

art. 170 - LIMITI E DIVIETI

E' vietata l'installazione delle infrastrutture e degli impianti oggetto del presente Regolamento:

- nelle zone A - B - C individuate dallo strumento urbanistico in vigore ai sensi del D. M. 2 Aprile 1968;
- a distanza inferiore, secondo misurazione orizzontale, di m. 150 da:
 - edifici destinati a residenza, ad attività lavorativa o comunque a permanenza stabile di persone;
 - zone territoriali omogenee del tipo A - B - C di cui al D. M. 2 Aprile 1968;
 - immobili destinati ad usi collettivi o sociali, quali, ad uso esemplificativo, scuole di ogni ordine e grado, chiese, alberghi, ambulatori e studi medici, case di cura e di riposo.

¹⁴ Articolo modificato con Variante approvata dal C.C. n. 51 del 26/9/1998

art. 171 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA

I presente Regolamento si applica anche a tutte le istanze già presentate e non ancora definite.

Gli impianti radiobase esistenti nel territorio Comunale dovranno essere adeguati al presente Regolamento, nel caso in cui gli stessi siano oggetto di ristrutturazione e/o ampliamenti.

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI	1
TITOLO I	1
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	1
CAPO I	1
art. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO	1
art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E A REGOLAMENTI	1
art. 3 - RESPONSABILITA' DEL COMMITTENTE, DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE	1
TITOLO II	1
CONCESSIONI EDILIZIE	1
CAPO I	1
CONCESSIONI DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE	1
art. 4 - OBBLIGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	1
art. 5 - ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA	2
art. 6 - OPERE URGENTI PER PERICOLO – DENUNCIA PER RATIFICA	3
art. 7 - DIVIETO INIZIO LAVORI	3
art. 8 - RICHIESTA DI CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE	3
art. 9 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DEL PROGETTO	3
art. 10 - PROGETTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA	4
art. 11 - CONCESSIONE DI DEMOLIZIONE	5
art. 12 - PRESCRIZIONI PER I DISEGNI	5
art. 13 - PROGETTI DI MASSIMA	5
art. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	5
art. 15 - EFFETTI DELLA CONCESSIONE	5
art. 16 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE	5
art. 17 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	5
art. 18 - ESAME DEI PROGETTI E COMUNICAZIONE DELL'ESITO	6
art. 19 - PROVVEDIMENTI INTERLOCUTORI	6
art. 20 - FIRMA DEGLI ATTI	6
CAPO II	6
COMMISSIONE EDILIZIA	6
art. 21 - COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	6
art. 22 - COMMISSIONE EDILIZIA – SUA COMPETENZA	6
art. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
art. 24 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
TITOLO III	7
ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE	7
CAPO I	7
INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI	7
art. 25 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI – VERIFICA PERIMETRO EDIFICI	7
art. 26 - INIZIO DEI LAVORI E PRESCRIZIONI PER I CANTIERI	7
art. 27 - OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI – CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE	7
art. 28 - CAUTELE PER IMPEDIRE DANNI A MANUFATTI E CONDUTTURE DEI SERVIZI PUBBLICI	7
art. 29 - CAUTELE PER LA TUTELA DI REPERTI STORICI ED ARTISTICI	8
art. 30 - RECINZIONI PROVVISORIE	8
art. 31 - STRUTTURE PROVVISORIALI	8
art. 32 - SCALE AEREE, PONTI MOBILI, ECC.	8
art. 33 - CAUTELE DA SEGUIRE DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE E DI SCAVO	8
art. 34 - DIVIETO DI INGOMBRARE SPAZI PUBBLICI E TUTELA DEL SOTTOSUOLO STRADALE	8
art. 35 - INTERRUZIONI DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI	9
art. 36 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DI EDILIZIA	9
art. 37 - OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE STRADE	9
art. 38 - SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI	9
art. 39 - NUMERI CIVICI	9
art. 40 - CHIUSURA DI AREE E CAVE	9
CAPO II	9
OCCUPAZIONE DELL'EDIFICIO	9
art. 41 - VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE	9
art. 42 - AUTORIZZAZIONE DEL SINDACO PER L'ABITABILITA'	10
art. 43 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'	10
art. 44 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	10
art. 45 - PROVVEDIMENTI NEL CASO DI PERICOLO PER LA SICUREZZA	10
art. 46 - ISPEZIONI	10
TITOLO IV	11
VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI AMMINISTRATIVE	11
CAPO I	11
VIGILANZA	11
art. 47 - POTERI DEL SINDACO PER LA VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	11
art. 48 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	11
art. 49 - UFFICIALI ED AGENTI TECNICI	11
CAPO II	11
SANZIONI	11
art. 50 - ORDINE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	11
art. 51 - RIPRESA PARZIALE DEI LAVORI	11
art. 52 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA' AD ESSA	11

art. 53 - AZIONE GIUDIZIARIA PER OPERE ARBITRARIE	11
TITOLO V	12
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	12
CAPO I	12
art. 54 - NORME DI SALVAGUARDIA	12
art. 55 - RETTIFICHE DI ALLINEAMENTO	12
art. 56 - EDIFICI INTERNI SCOPERTI ALLA PUBBLICA VISTA	12
CAPO II	12
PIANI PARTICOLAREGGIATI E DI LOTTIZZAZIONE	12
art. 57 - PIANI PARTICOLAREGGIATI	12
art. 58 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E OBBLIGATORIETA'	12
art. 59 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI	12
art. 60 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE OBBLIGATORI	13
art. 61 - PROGETTI CONSORZIALI	13
art. 62 - COMPARTI EDIFICATORI	13
art. 63 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE E CONTENUTO	13
art. 64 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
art. 65 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE: DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI	14
art. 66 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE: APPROVAZIONE	14
art. 67 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - OBBLIGHI CONNESSI	14
art. 68 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	15
CAPO III	15
STRADE PRIVATE	15
art. 69 - CONVENZIONE DI STRADA PRIVATA	15
art. 70 - CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI DELLE STRADE PRIVATE	15
art. 71 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEI FRONTISTI DELLE STRADE PRIVATE	16
art. 72 - ACCESSI AGLI EDIFICI	16
art. 73 - PORTICATI E MARCIAPIEDI	16
TITOLO VI	16
NORME URBANISTICHE	16
CAPO I	16
CARATTERISTICHE EDILIZIE	16
art. 74 - INDICI URBANISTICI	16
art. 75 - ALLINEAMENTI ED ARRETRAMENTI	17
art. 76 - DISTANZE, LARGHEZZE ED ACCESSI DA STRADE PUBBLICHE	17
art. 77 - IMPIANTI LUNGO STRADE PUBBLICHE E RELATIVI ACCESSI	17
art. 78 - MISURAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE E STRADE PRIVATE	18
art. 79 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI	18
art. 80 - INTERCAPEDINI STRADALI	18
art. 81 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI	18
art. 82 - SUPERFICIE COPERTA DEI FABBRICATI	18
CAPO II	18
PRESCRIZIONI SPECIALI	18
art. 83 - SOVRASTRUTTURE, ACCESSORI E PORTICI	18
art. 84 - RECINZIONI E ACCESSI	19
art. 85 - VEGETAZIONE E MODIFICA DEL TERRENO	19
art. 86 - CAMPI DA GIOCO E SPAZI COMUNI	19
art. 87 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI	19
art. 88 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO IN ZONE RESIDENZIALI	20
art. 89 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALLA EDIFICABILITA'	20
CAPO III	20
PRESCRIZIONI GENERALI	20
art. 90 - DISPOSIZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI	20
art. 91 - NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE ALBERGHIERE	20
art. 92 - NORME PER I SERVIZI PUBBLICI NEI COMPRESORI	20
art. 93 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	21
TITOLO VII	22
NORME DI IGIENE E PRESCRIZIONI TECNICHE	22
CAPO I	22
art. 94 - PROVVEDIMENTI PER TERRENI INSALUBRI ED UMIDI	22
art. 95 - CORTILI E CAVEDI	22
art. 96 - COPERTURA E PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E CAVEDI	22
art. 97 - CORTILI IN CONFINE	23
art. 98 - FORME DELLE CONVENZIONI	23
art. 99 - RIENTRANZE	23
CAPO II	23
DIMENSIONI INTERNE DEI LOCALI - ALTRI REQUISITI IGIENICI	23
art. 100 - SUPERFICIE ED ALTEZZE MINIME DEI LOCALI	23
art. 101 - ISOLAMENTI	24
art. 102 - SOPPALCHI	24
art. 103 - CUCINETTE	24
art. 104 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI FUORI TERRA	24
art. 105 - COSTRUZIONI INTERRATE	25
TITOLO VIII	25
SERVIZI ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO	25
CAPO I	25
ATTREZZATURE E FINITURE DELL'EDIFICIO	25

art. 106 -	SERVIZI IGIENICI.....	25
art. 107 -	ACQUAI E SCARICHI DELL'ACQUA.....	25
art. 108 -	EDIFICI ALLACCIATI CON PUBBLICO ACQUEDOTTO.....	25
art. 109 -	OBBLIGO D'ALLACCIAMENTO ALL'ACQUEDOTTO PUBBLICO.....	26
art. 110 -	IMPIANTI TERMICI FINO ED OLTRE 30 MILA Kcal/h.....	26
art. 111 -	CANNE DA FUMO.....	26
art. 112 -	GRONDE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	26
art. 113 -	RUMORI E VIBRAZIONI.....	26
art. 114 -	MURI D'AMBITO.....	26
CAPO II.....		26
SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI.....		26
art. 115 -	ART.: 115 – RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI E CANNE FUMARIE.....	26
art. 116 -	IMPIANTO DI FOGNATURA.....	26
TITOLO IX.....		27
NORME PER IL DECORO E LA SICUREZZA.....		27
CAPO I.....		27
DECORO EDILIZIO.....		27
art. 117 -	ZONA INTERMEDIA TRA FABBRICATI CONTIGUI.....	27
art. 118 -	RISPETTO DELLE ESIGENZE DEL DECORO EDILIZIO.....	27
art. 119 -	INTONACO E COLORITURA DEI MURI.....	27
art. 120 -	SPAZIO PORTAINSEGNE.....	27
CAPO II.....		27
SICUREZZA DEL PUBBLICO TRANSITO.....		27
art. 121 -	PRESCRIZIONI PER ALCUNI ELEMENTI DELL'EDIFICIO.....	27
art. 122 -	LIMITI PER GLI SPORTI E PER LE DECORAZIONI.....	28
art. 123 -	DECORO E SICUREZZA DELLE STRUTTURE SUI TETTI.....	28
CAPO III.....		28
INSEGNE.....		28
art. 124 -	OBBLIGO DELLA CONCESSIONE.....	28
art. 125 -	NORME PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.....	28
art. 126 -	FACOLTA' DI REVOCA.....	28
art. 127 -	UBICAZIONE.....	28
art. 128 -	TARGHE.....	28
art. 129 -	FORMA E COLORAZIONE.....	29
art. 130 -	INSEGNE LUMINOSE.....	29
art. 131 -	LOCALITA' DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE.....	29
art. 132 -	SANZIONI PER ESPOSIZIONE ABUSIVA.....	29
TITOLO X.....		29
PREVENZIONE INCENDI.....		29
CAPO UNICO.....		29
art. 133 -	PRESCRIZIONI GENERALI.....	29
art. 134 -	LOCALI SEMINTERRATI E SOTTERRANEI – INTERCAPEDINI.....	29
art. 135 -	SCALE ORDINARIE PER EDIFICI SUPERIORI.....	29
art. 136 -	NUMERO DELLE SCALE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE.....	29
art. 137 -	ASCENSORI.....	30
art. 138 -	CONDUTTURE GAS O LIQUIGAS.....	30
art. 139 -	CONDUTTURE ELETTRICHE.....	30
art. 140 -	CONDOTTI DEL FUMO.....	30
art. 141 -	FORNI – FOCOLAI.....	30
art. 142 -	USCITE DI SICUREZZA.....	30
art. 143 -	LOCALI CON DEPOSITO O LAVORAZIONE DI MATERIALI INFIAMMABILI.....	30
TITOLO XI.....		31
EDILIZIA SPECIALE.....		31
CAPO I.....		31
INDUSTRIE, ALBERGHI, SCUOLE, CONVITTI ED ALTRI EDIFICI.....		31
art. 144 -	OBBLIGO DELL'OSSERVANZA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	31
art. 145 -	NORME PER GLI EDIFICI INDUSTRIALI.....	31
art. 146 -	LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA' COMMERCIALE.....	31
art. 147 -	ALBERGHI E PENSIONI.....	31
art. 148 -	TEATRI, CINEMATOGRAFI E LUOGHI DI PUBBLICO SPETTACOLO.....	31
art. 149 -	SCUOLE, OSPEDALI.....	31
art. 150 -	CONVITTI, OSPIZI, CONVIVENZE.....	31
CAPO II.....		32
EDIFICI RURALI.....		32
art. 151 -	FABBRICATI RURALI.....	32
art. 152 -	STALLE E RICOVERI ANIMALI.....	32
art. 153 -	CONCIMAIE.....	32
art. 154 -	ALLEVAMENTI INTENSIVI DI ANIMALI.....	32
art. 155 -	MISURAZIONE DELLE DISTANZE.....	33
TITOLO XII.....		33
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI.....		33
CAPO UNICO.....		33
art. 156 -	ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	33
art. 157 -	ABROGAZIONE O CONSERVAZIONE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA EDILIZIA.....	33
art. 158 -	RICHIESTE DI CONCESSIONE EDILIZIA PENDENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	33
art. 159 -	DECADENZA DELLE CONCESSIONI.....	33

art. 160 -	NORME TRANSITORIE PER LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI	33
art. 161 -	FACOLTA' DI DEROGA.....	33
art. 162 -	SANZIONI PENALI.....	33
art. 163 -	VARIANTE AL PROGETTO	33
art. 164 -	OSSERVANZA PER PARTICOLARI EDIFICI DI PREGEVOLE CONTENUTO	34
art. 165 -	OPERE PUBBLICHE SOGGETTE A CONCESSIONI EDILIZIE	34
art. 166 -	DIVIETO DI PUBBLICITA'.....	34
TITOLO XIII		34
INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE DI TELECOMUNICAZIONE E DI EMANAZIONE DI RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE NON IONIZZANTI IN GENERE		34
CAPO I.....		34
art. 167 -	OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE	34
art. 168 -	PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE.....	34
art. 169 -	DOCUMENTAZIONE	34
art. 170 -	LIMITI E DIVIETI	34
art. 171 -	DISPOSIZIONE TRANSITORIA	35