

Comune di Cerea

Regolamento edilizio

MODIFICATO CON DELIBERE DI:

- C.C. n. 75 del 03.12.2005
- C.C. n. 31 del 14.07.2007
- C.C. n. 53 dell'11.12.2007
- C.C. n. 54 del 28.11.2008
- C.C. n. 44 del 29.09.2009

Titolo I - Disposizioni generali	4
<i>Capo I - Natura e scopi del Regolamento</i>	4
Art.1 - Contenuto, limite e validità del Regolamento	4
Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale	4
<i>Capo II - La concessione e l'autorizzazione edilizia</i>	4
Art. 3 - La concessione edilizia	4
Art. 4 - L'autorizzazione edilizia	5
Art. 5 - Opere eseguibili con la denuncia di inizio attività	6
Art. 6 - Opere non soggette a concessione e ad autorizzazione edilizia	8
Art. 7 - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche	9
Art. 8 - Domande di concessione, di autorizzazione, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico	9
Art. 9 - Norme per la presentazione dei progetti	10
Art. 10 - Il rilascio della concessione e delle autorizzazioni edificatorie	11
Art. 11 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria	11
Art. 12 - Onerosità della concessione edificatoria	12
Art. 13 - Evidenza dell'atto di concessione, di autorizzazione e del progetto	12
Art. 14 - Polizia delle attività edilizie ed urbanistiche	12
<i>Capo III - Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.)</i>	12
Art. 15 - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale	12
Art. 16 - Composizione e durata della Commissione Edilizia Comunale	13
Art. 17 - Funzionamento della C.E.C	14
<i>Capo IV - Esecuzione delle opere</i>	15
Art. 18 - Punti di perimetro e di livello	15
Art. 19 - Inizio e termine dei lavori	15
Art. 20 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	16
Art. 21 - Riscossione delle somme	16
<i>Capo IV - Uso dei fabbricati e dei manufatti</i>	16
Art. 22 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	16
Art. 23 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	17
Titolo II - Norme relative all'edificazione	18
<i>Capo I - Caratteristiche edilizie</i>	18
Art. 24 - Pertinenze	18
Art. 25 - Cortili e lastrici	19
Art. 26 - Chiostrine e cavedi	19
Art. 27 - Impianti tecnologici per edifici già esistenti	20
Art. 28 - Posti auto e spazi accessori	20
Art. 29 - Costruzioni in aderenza	21
Art. 29 bis - Usucapione e distanze	21
<i>Capo II - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti</i>	21
Art. 30 - Decoro degli edifici	21
Art. 31 - Decoro degli spazi aperti	22
Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	22
Art. 33 - Coperture	23
Art. 34 - Scale esterne	24
Art. 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	24
Art. 36 - Recinzione delle aree private	24
Art. 37 - Alberatura	25
Art. 38 - Marciapiedi	25
Art. 39 - Portici di uso pubblico	26
Art. 40 - Numeri civici	26
Art. 41 - Accessi dei veicoli	26
Art. 42 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	27
Titolo III - Norme igienico-sanitarie e tecnologiche	28
<i>Capo I - Prescrizioni igienico-costruttive</i>	28
Art. 43 - Protezione dall'umidità	28
Art. 44 - Cassonetti	28
Art. 45 - Requisiti relativi alla fruibilità	28
Art. 46 - Requisiti relativi alla sicurezza	29
Art. 47 - Impianti al servizio dell'agricoltura	29
<i>Capo II - Norme igienico sanitarie</i>	30

Art. 48 - Norme igienico sanitarie: locali abitabili	30
Art. 49 - Norme igienico sanitarie: altezze	31
Art. 50 - Norme igienico sanitarie: superfici	32
Art. 51 - Norme igienico sanitarie: requisiti illuminotecnici	32
<i>Capo III - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori</i>	34
Art. 52 - Opere provvisoriale	34
Art. 53 - Scavi e demolizioni	34
Art. 54 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori	35
Titolo IV - Disposizioni finali	36
Art. 55 - Entrata in vigore del presente Regolamento	36
Art. 56 - Norme abrogate	36
Art. 57 - Norme prevalenti	36
Art. 58 - Poteri di deroga	37
Art. 59 - Sanzioni	37
Titolo V - Fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia	38
Art. 60 - Produzione Energetica (art. 1 - comma 289 - Legge 244/2007)	38
Art. 61 - Certificazione Energetica (art. 1 - comma 288 - Legge 244/2007)	38
Art. 62 - Indice di Prestazione Energetico Edificio	38
Art. 63 - Impianti Solari Termici	38
Art. 64 - Solare Fotovoltaico	39
Art. 65 - Recupero Acque Piovane	39
Art. 66 - Valutazioni Energetiche nei Piani Attuativi	39
<u>ALLEGATO A</u>	
Piano del colore	40
1- Modalita' di applicazione	40
2 - Colori	40
3 - INTONACI	41
4 - Tinteggiature	41
5 - Finiture di facciata	41
6 - Note generali	42

Titolo I - Disposizioni generali

Capo I - Natura e scopi del Regolamento

Art.1 - Contenuto, limite e validità del Regolamento

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli artt. 33 e seguenti Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni (in seguito L.U.), disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia e ambientale attuate nell'ambito del territorio comunale; la disciplina edificatoria delle singole zone omogenee, in cui il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 7 L.U., viene fissata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli artt. 2229 e seguenti del Codice Civile.

Capo II - La concessione e l'autorizzazione edilizia

Art. 3 - La concessione edilizia

1. Per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è richiesta la concessione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61, dalla Legge 05/08/1978, n. 457 e dalla Legge 25/03/1982, n. 94 e successive eventuali modificazioni, fatta eccezione per gli interventi che la stessa normativa sottopone a semplice autorizzazione edilizia.

2. In via esemplificativa, la concessione edilizia è specificatamente richiesta per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici e/o loro parti, ivi compresi gli edifici pertinenziali che superano i limiti previsti dall'art. 76, comma 1, paragrafo 1, lett. a) della L.R. 61/1985, quali che ne siano le modalità costruttive (anche se realizzate con componenti prefabbricati) ed i materiali usati;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come definiti dalle lettere "d", "e" dell'art. 31 della legge 05/08/1978, n. 457;

- c) i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati mediante l'esecuzione di opere;
- d) i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati senza l'esecuzione di opere, qualora l'intervento comporti un aumento degli standards urbanistici da reperire nella zona omogenea interessata;
- e) opere e/o interventi di:
 - urbanizzazione primaria e secondaria (strade, piazze, condotti fognari, tombinatura di fossati, parcheggi, centri sportivi e/o ricreativi, ecc.)
 - irrigazione e bonifica, questi ultimi qualora siano eseguite mediante manufatti;
 - arredo urbano, purché riguardanti spazi pubblici o di uso pubblico significativi in relazione alla loro ampiezza e/o ubicazione e/o od importanza
 - costruzione cappelle cimiteriali
- f) per la costruzione di recinzioni di aree che prospettano su pubblica via è richiesta la concessione edilizia.
- g) gli interventi di cui alle lettere c), d), e) del successivo articolo 4, qualora gli immobili siano sottoposti a vincolo ex lege 1089/1939 e/o ex lege 1497/1939

3. La concessione edilizia deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante - che alteri le prescrizioni e i parametri contenuti nel provvedimento originario - che si intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di concessione.

4. Su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, potranno essere imposte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessità di assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

Art. 4 - L'autorizzazione edilizia

1. Per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è richiesta l'autorizzazione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61 e dalla Legge 05/08/1978, n. 457 e Legge 25/03/1982, n. 94 e successive eventuali modificazioni ed integrazioni.

2. In via esemplificativa l'autorizzazione edilizia è specificatamente richiesta:

- a) per gli interventi di manutenzione straordinaria di restauro, di risanamento conservativo, come definiti dalle lettere "b" e "c" dell'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457, riguardanti edifici a qualsiasi uso destinati;
- b) opere od impianti, non autonomamente utilizzabili, di pertinenza di edifici esistenti, purché non sottoposte ai vincoli previsti dalla legge 1497/1939 e dalla legge 1089/1939:
 - pertinenze che non superano i limiti dell'art. 76, comma 1, paragrafo 1, lett. a) della L.R. 61/1985, quali che ne siano le modalità costruttive (anche se realizzate con componenti prefabbricati) ed materiali usati;

- costruzione di accessi pedonali e carrabili per lotti su cui insistono edifici;
- collocamento di impianti tecnologici esterni (torri, serbatoi, ecc.);

c) demolizioni parziali e totali di:

- opere la cui esecuzione è assoggettata a concessione edilizia
- opere pertinenziali, eccezione fatta per gli impianti tecnologici esterni purché dette demolizioni non riguardino opere sottoposte ai vincoli imposti dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939

d) opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi su costruzioni o parti di esse soggette a speciale tutela ai sensi delle vigenti leggi statali e/o regionali, o comprese negli elenchi eretti a norma delle disposizioni del vigente P.R.G., oppure ritenute di particolare interesse ai sensi dell'art. 10 della Legge regionale 05/03/1985, n. 24.

e) serre e orti urbani

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera "a" del presente articolo valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

4. In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso e l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento alle esigenze espresse dagli stessi.

5. Su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, potranno essere imposte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale speciali modalità esecutive o prescritto l'uso di materiali particolari, necessari per mantenere i caratteri peculiari del singolo edificio, richiesti di volta in volta dalla necessità di assicurare la conservazione globale della testimonianza storica e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni.

Art. 5 - Opere eseguibili con la denuncia di inizio attività

1. In alternativa alla presentazione di istanza di concessione edilizia, per gli interventi elencati di seguito, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il presente Regolamento Edilizio e con le altre norme vigenti, e ferma restando la necessità delle altre autorizzazioni da queste richieste, gli interessati possono effettuare denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 2, c. 60 della legge 23-12-1996 n. 662 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.06.1939 n. 1089, 29.06.1939 n. 1497 e 6.12.1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del d.l. 27.06.1985 convertito con modificazioni, dalla legge 8.08.1985, n. 431 o della legge 18.05.1989 n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche, e storico - testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottate.
- c) altresì non sono soggette a D.I.A. le recinzioni di aree ricadenti in lottizzazioni approvate

3. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

4. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

5. Nei casi su indicati, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare, contestualmente alla denuncia di inizio attività, una dettagliata relazione corredata da un esauriente rilievo fotografico a firma di un progettista abilitato, nonché gli opportuni elaborati di progetto che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie. Il progettista deve,

inoltre, emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

6. In caso di dichiarazioni non veritiere o in caso di difformità il progettista o l'interessato sono soggetti alle sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 6 - Opere non soggette a concessione e ad autorizzazione edilizia

1. Non sono soggette né a concessione, né ad autorizzazione, le opere che non costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dalla lettera "a" dell'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457, con esclusione di quelli riguardanti immobili sottoposti a vincolo ex lege 1497/1939 e/o ex lege 1089/1939;

b) le opere interne come definite dall'art. 26 della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dall'art. 76, comma 2, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) gli altri interventi previsti dall'art. 76, comma 3, della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni;

d) gli interventi in cui hanno prevalenza le norme indicate all'art. 56 del presente Regolamento

e) le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità, sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione al Sindaco dell'effettuazione dei lavori e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di concessione o di autorizzazione a tenore dei precedenti articoli;

f) le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, ecc.) degli edifici in possesso di concessione edilizia

g) le opere di riparazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati

h) gli interventi di arredo, con elementi mobili di superficie massima di mq 6, dei giardini privati degli edifici esistenti

i) gli interventi di approntamento del cantiere edilizio, esclusi gli scavi, purché si sia in possesso del provvedimento edilizio inerente l'intervento da compiere

l) il collocamento di elementi singoli (tende esterne, palchi, chioschi e rivendite di giornali, distributori automatici, fanali, ecc.) che insistono sul suolo pubblico, che dovranno comunque ottenere l'eventuale autorizzazione comunale per l'occupazione del suolo pubblico

m) le recinzioni trasparenti prive di parti in muratura e/o in calcestruzzo e/o in cemento armato che non comportino la trasformazione urbanistica dell'area

n) le torrette dei camini anche se sporgenti dalle coperture.

2. Gli interventi anzidetti dovranno comunque ottenere, anche se non è richiesto alcun provvedimento edilizio comunale, gli eventuali pareri e/o nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, di sicurezza anti incendi, impiantistica, ecc.

Art. 7 - Opere eseguite dal Comune e da altre amministrazioni pubbliche.

1. Per tali opere trova applicazione quanto previsto dall' art.77 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare si precisa che:

a) per le opere pubbliche del Comune di Cerea, di qualsiasi tipo, l'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente, individuato dalla legge 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, previo parere della Commissione Edilizia comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia

b) per le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale spetta alla Regione Veneto il rilascio del provvedimento edilizio necessario, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/1977

c) per le opere pubbliche da eseguirsi dalla Regione Veneto l'approvazione degli organi regionali competenti equivale a rilascio del provvedimento edilizio, nel rispetto del disposto dall'art. 77, comma 4, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) gli altri Enti pubblici (Provincia, Consorzi, U.L.S.S., ecc.) devono ottenere la prescritta concessione od autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco di Cerea

Art. 8 - Domande di concessione, di autorizzazione, di giudizio preliminare e di certificato urbanistico

1. Le domande di concessione e di autorizzazione ad eseguire le opere elencate nei precedenti articoli, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977, n. 10, debbono essere indirizzate al Comune di Cerea-Ufficio Edilizia Privata- ed essere corredate da:

a) disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 8;

b) ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il Titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

2. Il responsabile del provvedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

3. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

4. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo art. 19; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.

5. L'eventuale voltura della concessione o la sostituzione del richiedente, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, deve essere comunicata dagli interessati subentranti al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

6. La domanda di concessione deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Codice Civile.

7. Qualora la documentazione risultasse incompleta il responsabile del provvedimento potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

8. Il responsabile del provvedimento inoltre chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dalle circolari emesse dai suddetti Enti ed Organi.

9. Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata e, nel caso, trascritta ai sensi di legge prima del rilascio del provvedimento edilizio.

10. L'esito della domanda verrà comunicato all'interessato nei termini previsti dalle vigenti leggi.

11. Le concessioni edilizie rilasciate su zone soggette all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e previsioni planivolumetriche.

Art. 9 - Norme per la presentazione dei progetti

1. Gli elaborati di progetto devono essere redatti in modo chiaro e leggibile, così che gli organi competenti possano individuare senza difficoltà le opere che si intendono eseguire.

2. Gli elaborati devono essere presentati in un formato di facile archiviazione, preferibilmente UNI e in duplice copia.

3. Ogni richiesta, di norma, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) domanda di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia riportante, sia per i richiedenti che per il progettista, i dati anagrafici, il codice fiscale, i recapiti anche telefonici e, per il progettista, gli estremi di iscrizione all'Albo od Ordine professionale;

b) copia del Titolo di possesso dell'immobile o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex lege 15/1968; in quest'ultimo caso il suddetto Titolo dovrà essere presentato prima del rilascio del provvedimento edilizio.

- c) gli elaborati di progetto indicati all'articolo "elaborati richiesti per l'intervento" delle Norme Tecniche del P.R.G.
 - d) parere igienico - sanitario rilasciato dal competente Servizio dell'ULSS.
4. Oltre alla suddetta documentazione gli uffici comunali responsabili dell'istruttoria della richiesta potranno richiedere ulteriori atti e/o elaborati che riterranno opportuni per l'esame della pratica.

Art. 10 - Il rilascio della concessione e delle autorizzazioni edificatorie

1. La concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia sono rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune secondo le procedure stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.
2. I suddetti provvedimenti sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nella singola concessione.
3. La copia delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni edilizie, nonché degli elaborati relativi, sono sempre rilasciabili, previa richiesta scritta, a chiunque ne abbia diritto ai sensi delle norme vigenti in materia di accesso ai documenti amministrativi, compatibilmente con le possibilità tecniche del Comune e nel rispetto del regime tributario previsto dalla legge in materia di rilascio di copie degli atti comunali.
4. Il mancato rilascio della concessione o dell'autorizzazione deve essere adeguatamente motivato.

Art. 11 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria

1. La validità ed efficacia della concessione, che è sempre subordinata al preliminare conseguimento delle autorizzazioni o nulla-osta, eventualmente richieste nel singolo caso dalla legge, è regolata dall'articolo 78 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61.
2. La proroga del termine di fine lavori a causa di ritardi per fatti estranei alla volontà del titolare, può essere consentita purché:
 - a) il titolare del provvedimento edilizio segnali immediatamente il verificarsi delle cause che impediscono il regolare svolgimento dei lavori, causandone ritardo
3. Alla scadenza della validità della concessione o della autorizzazione per potere completare i lavori dovrà essere presentata una nuova domanda di provvedimento edilizio riguardante le opere di completamento, con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile di cui al progetto originario.
4. La concessione e l'autorizzazione possono essere annullate per motivi di legittimità, previa valutazione degli interessi coinvolti: le opere, eseguite sulla base di una concessione o di un'autorizzazione, poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 96 della legge regionale 27/06/1985, n. 61.
5. Il trasferimento della concessione e dell'autorizzazione, ai sensi del penultimo comma dell'art. 78 Legge regionale 27/06/1985, n. 61, si effettua

a richiesta di parte e si perfeziona con la trasmissione o consegna diretta del provvedimento al nuovo avente diritto.

Art. 12 - Onerosità della concessione edificatoria

1. Il regime dell'onerosità della concessione edilizia è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigenti e dalle deliberazioni comunali applicative

2. Per il caso che il concessionario intenda, ai sensi dell'art. 86 della legge regionale 27/06/1985, n. 61, scomputare dal contributo dovuto per le opere di urbanizzazione, il valore delle opere da realizzare, questo dovrà essere determinato dall'interessato sulla base dei prezzi dell'ultimo listino edito dalla Camera di Commercio.

Art. 13 - Evidenza dell'atto di concessione, di autorizzazione e del progetto

1. L'atto di concessione o di autorizzazione e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dal Responsabile dell'U.T.C., devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

2. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.00 nel quale devono essere chiaramente leggibili:

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

Art. 14 - Polizia delle attività edilizie ed urbanistiche

1. Il Sindaco esercita la vigilanza ed il controllo della attività edilizie ed urbanistiche, ai sensi della legislazione vigente, avvalendosi degli agenti da lui incaricati.

Capo III - Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.)

Art. 15 - Attribuzioni della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione Edilizia Comunale è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente Regolamento, nel rispetto delle competenze e responsabilità del Sindaco e degli uffici comunali.

2. In particolare, previa istruttoria scritta dell'Ufficio Tecnico comunale, essa esprime parere consultivo riguardo a:

- a) Richieste autorizzazioni e permessi di costruzione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e di iniziativa privata, loro varianti, progetti di

ristrutturazione urbanistica, progetti di coordinamento ed interventi edilizi diretti convenzionati;

b) Provvedimenti sanzionatori relativi ad opere abusive prive di autorizzazione o permesso di costruzione e in difformità o con variazioni essenziali dallo stesso, con esclusione dei provvedimenti di sospensione dei lavori;

c) Opere pubbliche del Comune di Cerea comprese nello specifico programma delle opere pubbliche approvato dal Consiglio Comunale;

d) Interventi edilizi, questioni urbanistiche ed edilizie, che il Responsabile del Settore Edilizia Privata – Urbanistica, o l'Amministrazione Comunale, riterrà di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale, per la loro valenza o complessità, compreso in questi casi anche le D.I.A.

e) Inoltre la Commissione Edilizia Comunale, integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, dovrà esprimere parere riguardo a:

- Interventi urbanistici ed edilizi riguardanti immobili sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ed ambientale dallo strumento urbanistico generale (schede progetto beni ambientali, schede progetto centro storico), nonché per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85, edifici assimilabili ex Legge 1089/39, ed edifici individuati ai sensi ex L. 1089/39, descritti agli artt. 341 – 342 – 343 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Interventi urbanistici ed edilizi su aree sottoposte a vincolo paesaggistico Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito dell'esercizio della sub-delega prevista dalla L.R. 63/1994.

3. La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche e edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Art. 16 - Composizione e durata della Commissione Edilizia Comunale

1. La Commissione Edilizia, nel rispetto dell'art. 113 della L.R. 27.6.1985 n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni, è composta da:

a) membri di diritto:

- Presidente nominato dal Sindaco esperto in materia edilizia ed urbanistica
- Responsabile Settore Edilizia Privata – Urbanistica o suo delegato

b) membri elettivi:

- Sei membri nominati dal Consiglio Comunale, di cui uno espressione della minoranza, scelti tra soggetti che per titolo di studio, o per attività lavorativa svolta o per altri elementi utili a valutarne l'idoneità, garantiscano esperienza e conoscenza della materia urbanistica ed edilizia.
- Il Consiglio nomina inoltre due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente, ad integrazione della Commissione come sopra articolata, per l'espressione dei pareri previsti dall'art. 6 della Legge

Regionale n. 63 del 31.10.1994. Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico – monumentali o equipollenti.

- Tra i membri elettivi il Sindaco nominerà, altresì, il Vice-Presidente della Commissione.

2. Assiste alle sedute, in qualità di segretario, con funzione di redigere verbali, senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Segretario comunale o dal Capo dell'Ufficio Tecnico c.le.

3. I membri elettivi rimangono in carica per la durata del mandato del Consiglio Comunale che li ha eletti e comunque svolgeranno le loro funzioni fino all'elezione dei nuovi commissari effettuata dal Consiglio Comunale rinnovato.

4. I pareri della C.E., quando previsti o richiesti, non sono vincolanti, per il funzionario responsabile al rilascio del Permesso di Costruzione.

5. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Art. 17 - Funzionamento della C.E.C

1. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente su convocazione del Presidente. L'avviso di convocazione dovrà essere notificato per iscritto almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo che non venga determinato dalla Commissione Edilizia stessa il preventivo calendario scritto delle sedute.

2. Per la validità delle adunanze della C.E.C., che avvengono in seduta non pubblica, è necessaria, per ogni pratica esaminata, la presenza del Presidente, del segretario e di almeno tre altri membri, oltre ad entrambi gli esperti ex art. 6 della L.R. 63/1994 per l'esame degli interventi per cui necessiti la loro presenza, come indicato al precedente art. 14.

3. I commissari dovranno assentarsi durante l'esame delle pratiche per le quali siano direttamente o indirettamente interessati e in particolare per quelle:

a)- riguardanti gli immobili di loro proprietà e/o dei loro parenti e affini fino al quarto grado

b)- riguardanti le proprietà finitime all'immobile in cui risiedono

c)- siano progettisti dell'intervento.

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

4;I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

5. La Commissione può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle domande di cui agli artt. 3 e 4 del presente Regolamento.

Inoltre la Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

6. Dei pareri espressi dalla C.E.C. il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da tutti i membri che abbiano partecipato alla seduta.

7. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della C.E.C. per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sostituzione; il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

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

Capo IV - Esecuzione delle opere

Art. 18 - Punti di perimetro e di livello

1. Il titolare della concessione e dell'autorizzazione edificatoria, per le nuove costruzioni di qualunque tipo e le demolizioni e ricostruzioni anche parziali, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco la verifica dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

3. Ove tale sopralluogo non avesse luogo nel termine di cui sopra, il concessionario può dare inizio ai lavori previa dichiarazione del D.L. di conformità ai grafici presentati.

Art. 19 - Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Comune le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

2. Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

4. In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o a lottizzare come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

5. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere dimostrato l'adempimento alle disposizioni di legge vigenti
6. Qualora nella domanda di cui all'art. 7 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo dalla denuncia di inizio dei lavori.

Art. 20 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

1. Se per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione.
4. In ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
5. Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
7. In caso di monomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione, la quale viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni e i controlli dell'ufficio tecnico comunale.
8. In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della Legge 20/03/1865, n. 2248, allegato F).

Art. 21 - Riscossione delle somme

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/04/1910, n. 639.

Capo IV - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 22 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica, il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, nel rispetto delle disposizioni indicate dalla legislazione e normativa vigente ed in particolare del D.P.R. 22.4.1994, n.425; tale certificato non risulta necessario per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria che non comportino la modifica dell'uso e l'abbandono dell'unità immobiliare durante l'esecuzione dei lavori
- nuova costruzione e modifica di pertinenze, purché non vi sia modifica dell'uso.

Per strumenti attuativi, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

Art. 23 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare Nulla Osta, questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

Titolo II - Norme relative all'edificazione

Capo I - Caratteristiche edilizie

Art. 24 - Pertinenze

Si definiscono pertinenze i manufatti edilizi autonomi strutturalmente ma destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista . 7 della legge 94/1982 e dall'art. 76, comma 1, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni integrazioni.

2. Tutti i locali accessori fuori terra quali magazzini, autorimesse, lavanderie, legnaie, ecc. devono avere carattere stabile e far parte dell'edificio principale o, se isolate, essere inserite in un progetto unitario.

3. Sono vietate le costruzioni accessorie a carattere provvisorio esclusi i locali necessari per l'approntamento dei cantieri.

4. E' ammessa la costruzione di locali interrati fuori dal perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in deroga alla normativa sul distacco dai confini.

5. Nelle zone agricole la costruzione di pertinenze alla residenza è ammessa solo se gli eventuali rustici esistenti siano utilizzati esclusivamente per la conduzione del fondo agricolo, da dimostrare mediante presentazione di attestazione dell'Ispettorato Regionale all'Agricoltura; la stessa attestazione verrà richiesta qualora, esistendo la pertinenza alla residenza, si intenda edificare un rustico esclusivamente da utilizzare per la conduzione del fondo agricolo.

Nello stesso edificio potranno esistere sia ambienti utilizzati per la conduzione del fondo agricolo sia spazi pertinenziali alla residenza, purché i due utilizzi siano separati mediante strutture murarie.

6. Non sono soggette ad autorizzazione edilizia né costituiscono superficie coperta né soggetti alla disciplina delle distanze dai confini, dalle strade né distacco dai fabbricati, gli elementi di arredo, di modesta entità, degli spazi scoperti residenziali quali pergolati, gazebo, tende fisse, attrezzature sportive che non costituiscano volume e simili fino ad un massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio e comunque entro il limite complessivo di mq. 25,00; per gli edifici ricadenti in zone produttive sono esclusi dal computo gli impianti tecnologici quali silos, macchinari, cabine elettriche, pensiline esterne all'edificio a protezione di veicoli, carrelli, vasche di depurazione e simili, nelle altre zone le distanze dei suddetti impianti tecnologici vanno rispettate, salvo presentazione consenso confinante.

Non sono soggette ad autorizzazione edilizia le tende, quali pertinenze di attività commerciali pubbliche, con carattere di temporaneità e provvisorietà. Le suddette strutture non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie esistente a cui è collegata, e comunque fino ad una superficie massima di mq. 40. La tenda potrà essere modificata, chiudendola su tutti i lati, sempre mantenendo carattere di provvisorietà e

temporaneità. La chiusura laterale dovrà essere prevalentemente realizzata con materiale trasparente. La realizzazione di tali pertinenze, non dovrà pregiudicare il rispetto delle norme igienico sanitarie dei locali esistenti. Nel caso che tali strutture vadano a interessare aperture dei locali esistenti dovrà essere richiesto parere dell'AULSS locale.

In Via Paride è ammessa la chiusura di plateatici regolarmente autorizzati, per esercizi pubblici, secondo le linee guida del piano del colore e con le modalità dell'art. 32 del presente Regolamento. Eventuali tipologie diverse saranno valutate caso per caso rapportandole alla facciata dell'edificio, nonché verificandone la compatibilità con il decoro e l'aspetto dell'edificio per documentate motivazioni.

Definizioni:

Pergolato: Struttura di sostegno costituita da intelaiature o graticciati (elementi di vimini o canne intrecciate o incrociate usato per proteggere, riparare) a forma di tetti o volte per allevare piante arboree o erbacee rampicanti.

Tenda: Tela stesa allo scoperto per riparo dal sole dalla pioggia dal vento.

Tenda di negozio: Tela stesa allo scoperto tenuta ferma all'esterno con ferri fissi nel muro avvolgibili attorno ad un'asta metallica.

Gazebo: Chiosco da giardino (chiosco: piccola costruzione precaria, in vari materiali da giardino).

Art. 25 - Cortili e lastrici

1. I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere stabilita dalle norme relative al distacco dei fabbricati o delle pareti finestrate.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, a condizione che la somma delle proiezioni dei suddetti elementi non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a 2,50 ml, le superfici di detti muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie dei muri di perimetro.
5. Il suolo dei cortili e dei lastrici deve essere adeguatamente sistemato o pavimentato e devono essere previste le opportune canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo.

Art. 26 - Chiostrine e cavedi

1. La superficie delle chiostrine e dei cavedi non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro.
2. Nella sezione orizzontale della chiostrina deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di ml 3,00.

3. Devono essere previste: adeguata pavimentazione, smaltimento delle acque meteoriche e una efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
4. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disimpegno.

Art. 27 - Impianti tecnologici per edifici già esistenti

1. Gli impianti tecnologici per edifici già esistenti al servizio dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art. 7 della legge 94/1982 e dall'art. 76, comma 1, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni integrazioni., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Tali impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.
3. I suddetti impianti non devono essere considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata ma si considerano nella determinazione dei distacchi dai confini e dai fabbricati.

Art. 28 - Posti auto e spazi accessori

1. Per ogni abitazione dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto macchina della dimensione minima di mq 12,5.
2. Per ogni nuova costruzione o ampliamento dovrà essere garantita una superficie di parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, considerando, nei casi di ampliamento, anche il volume preesistente.
3. In caso di nuova costruzione ogni unità abitativa dovrà essere fornita di posto auto "COPERTO" da realizzarsi nel sottosuolo dell'edificio o al piano terra dello stesso o in area pertinenziale adiacente.
4. In caso di ristrutturazione di edifici già esistenti, sprovvisti ab origine di posti auto, se lo stato dei luoghi lo permette, ogni unità abitativa dovrà essere fornita di posto auto "COPERTO" da realizzarsi nel sottosuolo dell'edificio o al piano terra dello stesso o in area pertinenziale adiacente.
5. In caso di nuove costruzioni, fermo quanto prescritto al superiore punto 3), è data la possibilità, in conformità alle norme regolamentari edilizie vigenti, di realizzare posti auto "SCOPERTI" nelle aree di pertinenza dell'edificio. In tal caso detti posti auto "SCOPERTI" non potranno mai e per nessun motivo e con qualsiasi struttura o materiale essere coperti, dovendo gli stessi, quindi, rimanere a cielo aperto.
6. In caso di ristrutturazioni di edifici già esistenti, ove lo stato dei luoghi non permetta quanto stabilito al superiore punto 4), è data la possibilità, in conformità alle norme regolamentari edilizie vigenti, di realizzare posti auto "SCOPERTI" con le caratteristiche e le particolarità di cui al precedente punto 5).

Art. 29 - Costruzioni in aderenza

1. Colui che intende costruire sul confine, nelle zone in cui questo non sia escluso, deve acquisire l'assenso della proprietà contigua e rendere possibile l'aderenza del confinante, evitando aggetti e l'apertura di luci o vedute sulla parete a confine.

2. Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata:

- scrittura privata tra i confinanti interessati dall'intervento, dalla quale traspaia, senza dubbio, l'assenso all'intervento e la possibilità futura di costruire in aderenza all'edificio oggetto della scrittura
- il prospetto di facciata e della parete sul confine.

3. L'aderenza ad un edificio già posto sul confine potrà avvenire anche soltanto per porzione delle profondità di esso ed il nuovo edificio potrà svilupparsi anche oltre l'altezza di quello preesistente, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa di P.R.G. per la zona su cui insiste.

4. Per l'adeguamento in altezza ai minimi consentiti (e comunque non oltre m. 1) di edifici già esistenti posti sul confine è sufficiente la dichiarazione del confinante di presa visione del progetto.

Art. 29 bis – Usucapione e distanze

Nel caso che intervenga una decisione giudiziale definitiva che accerti l'avvenuta usucapione di una porzione di terreno posta tra costruzioni su fondi confinanti e per effetto di essa una costruzione venga a trovarsi a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal P.R.G., la costruzione medesima potrà essere mantenuta, in deroga alle prescrizioni di P.R.G., purché sia stato per essa rilasciato il provvedimento che ne concedeva la realizzazione e purché permanga, nella situazione risultante dalla sentenza, il rispetto dell'art. 873 C.C..

L'usucapione, in tal caso, è tenuto, per le future costruzioni, al rispetto della distanza dai confini, ma non a quello della distanza tra costruzioni, fatta comunque salva l'applicazione dell'art. 873 c.c..

Capo II - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi aperti

Art. 30 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni e le pertinenze devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. A tale riguardo il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.

2. Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nel comma precedente, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio l'ordinanza indicando le modalità di esecuzione e fissando i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori.

Decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi della legislazione vigente.

Art. 31 - Decoro degli spazi aperti

1. Gli spazi esistenti all'interno e all'esterno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed alberati.
2. I locali interrati e seminterrati, se separati dagli altri edifici, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino o convenientemente pavimentati.
3. Il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
5. Il Sindaco, sentita la C.C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
6. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.
7. L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 32 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.A. del P.R.G., sono regolati come segue:
 - a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm.15;
 - b) oltre i mt 3.30 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt.1.60;
 - c) oltre i mt. 4.50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, fino alla concorrenza massima di sporgenza di mt. 1.60;
 - d) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a mt. 10 è vietato ogni aggetto, salvo quanto disposto dalla precedente lett. a).
2. Le altezze di cui sopra si misurano dall'intradosso dell'elemento più basso dell'aggetto alla quota del marciapiede o della strada sottostante.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20, l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la viabilità;

b) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;

- per l'installazione di insegne in Centro Storico, sia del Capoluogo che nelle Frazioni, si dovrà fare riferimento alle "linee guida per l'unificazione delle insegne commerciali", redatte dall'arch. Cino Zucchi, mentre per la valutazione degli interventi in argomento, è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia Comunale, integrata con i membri esperti in Beni Ambientali;

- le insegne lungo Via Paride dovranno essere posizionate esclusivamente all'interno della vetrina, sono vietate le insegne a bandiera o posizionate all'esterno sulla facciata dell'edificio;

ad integrazione del R. E. è stato predisposto, inoltre, un Piano del Colore (in allegato) con lo scopo di coordinare i singoli interventi all'interno di un organismo più ampio, che sia in grado di gestire le singole unità in modo dettagliato con riferimento sempre al quadro generale della situazione;

c) i serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad una altezza inferiore a mt 5, qualora la strada si sprovvista di marciapiede e ad un'altezza inferiore a mt.3, ove fosse provvista di marciapiede;

d) Porte, portoni, cancelli, ecc., posti sul filo di suolo pubblico, debbono aprirsi verso l'interno in modo che non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori dal filo della recinzione. Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza. Se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'asse dell'apertura stessa, di mt 8,00 dall'angolo formato con altre strade.

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

Art. 33 - Coperture

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

2. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed aggetti eguali. I pannelli solari dovranno, il più possibile, costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda.

3. In ogni caso la pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%

4. Sono consentite le aperture sulle coperture al fine di ricavare lucernai ed abbaini.

Art. 34 - Scale esterne

1. Sono ammesse scale esterne limitatamente ad un piano fuori terra negli edifici di nuova edificazione e senza limitazioni negli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G.
2. Negli edifici vincolati o schedati (fatte salve specifiche indicazioni nelle schede di intervento) sono ammesse quando la realizzazione di scale interne compromette l'integrità di solai di pregio.
3. Negli altri casi sono sempre ammesse per comprovate necessità di sicurezza.
4. La superficie della scala esterne non concorre al computo della superficie lorda di pavimento e della Superficie coperta.

Art. 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. I comignoli devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.
3. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione.
4. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.
5. L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Art. 36 - Recinzione delle aree private

1. Per le recinzioni delle aree private, che devono essere realizzati con sistemi decorosi e duraturi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, secondo le essenze previste nelle N.T.A. del P.R.G., cancellate, muri, grigliati, escluso i pannelli prefabbricati in cemento di ogni tipo, e non superare l'altezza di mt. 1.60 (che può essere elevata a mt 2.00 nel caso dei muri), ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Codice Civile. Il Sindaco, sentita la C.C.E., può vietare l'uso della recinzione, in particolare in corrispondenza di incroci o strade pubbliche o comunque in caso di pericolo per la viabilità, prescrivere allineamenti, o rientranze in corrispondenza di accessi carrai, e in ogni caso può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie. Possono essere ammesse tettoie di protezione degli accessi pedonali, anche in deroga all'altezza massima consentita;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lett. a); è consentita, tuttavia,

l'altezza massima di ml. 2.00. Altezze maggiori sono consentite se imposte da esigenze di lavorazione adeguatamente motivate;

c) i manufatti di cui al presente articolo sono comunque soggetti alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada;

d) nel caso di fondi o lotti vicini aventi piano di campagna a quote differenti, come quota di riferimento si assume la media delle stesse.

Art. 37 - Alberatura

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

2. Le alberature costituiscono elemento di fondamentale interesse ambientale: particolare cura dovrà essere usata per la conservazione del patrimonio esistente e per il suo potenziamento.

3. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto, siepi o arbusti la scelta delle essenze dovrà essere fatta seguendo le indicazioni fornite dalle N.T.A. del Piano Regolatore; vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Art. 38 - Marciapiedi

1. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

4. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.

5. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

6. Il Responsabile dell'U.T.C., in sede di rilascio di concessione edilizia e come modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

7. Nelle lottizzazioni, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante. Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

Art. 39 - Portici di uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio possono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario in conto opere ed oneri di urbanizzazione, nella misura che sarà stabilita su apposita convenzione.
2. La manutenzione dei portici, gravati di servitù di uso pubblico e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.
3. Le aree costituenti portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di uso pubblico, rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
4. L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo dei muri o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,50, l'altezza non deve essere inferiore a mt. 3,00 salvo diversa prescrizione del P.R.G.

Art. 40 - Numeri civici

1. La numerazione civica degli accessi deve essere effettuata in conformità al D.P.R. 30.5.1989, n.223 ed alle norme stabilite dall'istituto centrale di statistica in occasione dell'ultimo censimento della popolazione.
2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa; le eventuali variazioni, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso o, nel caso, dell'accesso pedonale, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Le targhette relative al numero civico possono essere fornite dall'amministrazione.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di parte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

Art. 41 - Accessi dei veicoli

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito nel rispetto della normativa indicata nel Nuovo Codice della Strada e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a)- ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico
 - b)- l'accesso ad uno spazio privato da più punti può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
 - c)- l'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:
 - rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato con pendenza massima del 20%

- spazi in piano, lunghi almeno 5,00 mt, nel tratto tra la fine della rampa e la strada.

d) i cancelli di chiusura degli accessi carrabili vanno posti ad almeno m. 3,00 dal ciglio della strada, sono possibili deroghe motivate per edifici esistenti.

Art. 42 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, a proprie cure e spese e nel rispetto della legislazione vigente, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

a) tabelle indicanti nomi delle piazze e delle vie;

b) segnaletica stradale e turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e) quadri per affissioni e simili.

2. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati, non possono coprirli o nasconderli e sono al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Titolo III - Norme igienico-sanitarie e tecnologiche

Capo I - Prescrizioni igienico-costruttive

Art. 43 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. I locali abitabili posti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm 50 rispetto alla quota del marciapiede o alla quota di caposaldo nel caso non vi siano locali interrati.
4. I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.
5. Tutte le murature perimetrali dovranno garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti non si applica il limite di cui al terzo comma del presente articolo.

Art. 44 - Cassonetti

1. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo devono essere previste adeguate "isole ecologiche"

Art. 45 - Requisiti relativi alla fruibilità

1. Gli uffici, i locali aperti al pubblico, i negozi ed in genere tutti gli edifici destinati ad uso collettivo e ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero dei fruitori e degli addetti e nel rispetto di parametri e tipologie prescritti da leggi e regolamenti. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza di un gabinetto dotato di lavabo e w.c. adeguatamente disimpegnato.
2. Le pareti dei servizi igienici devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno 2,00 m.
3. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
4. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 46 - Requisiti relativi alla sicurezza.

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
4. La loro altezza non deve essere minore di 1.00 m, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.
5. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili, in ogni caso sufficienti a garantire le condizioni di aerazione definite all'art.51 di questo regolamento.
6. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
7. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
8. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
9. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
10. I gradini delle scale devono avere dimensioni tali da garantire una pedata e una larghezza del vano al netto dell'obbligatorio corrimano, rispettosi del disposto della L. 13/89. Pertanto la larghezza del vano, al netto dell'obbligatorio corrimano, non dovrà essere inferiore a m. 1,00.

Art. 47 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con condotti che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutti gli allevamenti di animali e i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali che rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/89, devono sorgere nel rispetto di detta norma. Per gli eventuali aspetti non ricompresi in detta D.G.R. valgono i limiti stabiliti al successivo comma 6.

6. Tutti gli allevamenti di animali e i relativi manufatti per l'eventuale stoccaggio delle deiezioni animali che non rientrano nel campo di applicazione della D.G.R. 7949/89 compresi gli animali d'affezione e/o da cortile che producono, per le loro peculiari caratteristiche in relazione al numero dei capi e alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti dovranno sorgere rispettando le seguenti distanze:

- ml 100 dalle zone A, B, C, F
- ml 100 dalle residenze concentrate
- ml 50 dalle residenze sparse diverse da quella del conduttore
- ml 30 dalla residenza del conduttore
- ml 20 dalle strade
- ml 10 dai corsi d'acqua

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

8. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abilitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

9. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Capo II – Norme igienico sanitarie

Art. 48 - Norme igienico sanitarie: locali abitabili

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

2. I locali abitabili devono avere superficie minima di 9,00 mq con il lato minore non inferiore a 2,00 ml.

3. Le norme di abitabilità e/o agibilità per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale, artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in dette norme si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

Art. 49 - Norme igienico sanitarie: altezze

1. I locali di abitazione permanente dovranno avere altezza utile interna minima non inferiore a m. 2,70
2. negli alloggi preesistenti l'altezza minima può essere quella esistente e comunque non inferiore a m. 2,50
3. negli edifici schedati con scheda B, l'altezza può essere quella esistente, previo parere del responsabile del competente Servizio dell'ULSS.
4. nei sottotetti e nelle mansarde:
 - a) Altezza utile media mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto, la cui altezza superi mt. 1,80, per la superficie utile
 - b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/6;
 - c) gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di grondaia, nonché delle linee di pendenza delle falde. Nelle falde sono sempre ammessi, in linea generale, lucernai in qualsiasi tipo di edificio ed in qualsiasi zona, fatti salvi gli edifici aventi particolari caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche per i quali saranno valutate le proposte in funzione della loro compatibilità; non sono ammessi, in linea generale, gli abbaini, salvo nei casi di preesistenza degli stessi.
 - d) Al recupero del sottotetto deve corrispondere la dotazione di spazi a parcheggio pertinenziali, in assenza di aree disponibili in proprietà è consentito il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio. L'altezza delle parti sottostanti i soppalchi non deve essere minore di mt. 2,50 e la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo del locale soppalcato.
5. nei bagni, negli antibagno, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale ed in tutti i locali non destinati alla permanenza di persone è ammessa l'altezza minima di m. 2,40 se trattasi di locali fuori terra o seminterrati e di m. 2,20 se locali interrati.
6. non saranno considerati abitabili locali aventi altezze inferiori.
7. Nei piani terra adibiti ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché nei pubblici esercizi l'altezza media non deve essere minore di 3,00 mt. e potrà essere limitata a 2,70 per i fabbricati esistenti limitatamente ad attività con superficie non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato).
8. La conservazione delle minori altezze esistenti (comunque non inferiore a mt 2,40) può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche nel caso di cambio d'uso dei locali.
9. Le norme relative alle altezze interne per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale, artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/97 e successive modifiche ed

integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in dette norme si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

Art. 50 - Norme igienico sanitarie: superfici

1. La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 14 mq; se l'alloggio è sprovvisto di un locale di ingresso e l'accesso allo stesso avviene dal soggiorno, la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq; se nel locale soggiorno è previsto l'angolo cottura la superficie utile minima del locale soggiorno va aumentata di 2 mq; la superficie utile delle stanze da letto non deve essere minore di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per due persone; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 8 mq per le cucine e di 4 mq per il primo bagno dell'abitazione il quale dovrà essere disimpegnato; per il secondo bagno è ammessa la comunicazione diretta con la camera da letto anche in presenza di areazione forzata.

2. Le cucine, sia in nicchia che autonome, devono essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per il convogliamento dei fumi di combustione.

3. Sono ammesse abitazioni monostanza, purchè abbiano superficie utile comprensiva dei servizi non inferiore a 33 mq se per una persona e a 38 mq se per due persone.

4. Le norme relative alle altezze interne per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale, artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in dette norme si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

Art. 51 – Norme igienico sanitarie: requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impieghi visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- b) nelle nuove costruzioni i locali destinati a secondo servizio igienico;
- c) i locali destinati a spogliatoi, gli antibagno;
- d) i ripostigli con superficie inferiore ai 4 mq;
- e) gli spazi di cottura di superficie inferiore a mq. 4.00, purché in diretta e ampia comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione diretta quantificata in misura sufficiente per le superfici di entrambi i locali;
- f) gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

2. Le superfici illuminanti e aeranti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

3. La conservazione delle minori superfici esistenti di cui al comma 2, può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche nel caso di cambio d'uso dei locali fino ad 1/10, sono ammesse deroghe, previo parere conforme dell'ULSS e della Commissione edilizia, su edifici aventi valore storico ambientale per i quali sia vincolato il mantenimento delle caratteristiche formetriche.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi possono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

5. Le norme relative ai requisiti illuminotecnici per gli edifici e i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, all'attività direzionale, all'attività commerciale, all'attività industriale, artigianale e da altre simili attività con esclusione della sola destinazione residenziale, si desumono dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13/97 e successive modifiche ed integrazioni. Per eventuali aspetti non compresi in dette norme si applicano le norme previste per la destinazione residenziale.

Capo III - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 52 - Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario, deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di mt 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 53 - Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali, pertanto, devono essere adeguatamente protette, o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque non inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo in caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con

quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 54 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto, il Sindaco, ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Titolo IV - Disposizioni finali

Art. 55 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento, allegato del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, viene approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal capo IV della legge regionale succitata; gli articoli 14, 15, 16, riguardanti la Commissione Edilizia Comunale essendo adeguamento all' art. 113 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, entreranno in vigore alla data di esecutività della deliberazione di adozione del presente Regolamento Edilizio.

Art. 56 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, in materia urbanistica ed edilizia, contrarie od incompatibili con le norme del presente Regolamento, fatta comunque eccezione per le norme prevalenti di cui al successivo articolo.

Art. 57 - Norme prevalenti

Le norme del presente Regolamento riguardano esclusivamente l'edificazione e la razionalizzazione dello sviluppo urbano.

Pertanto nelle materie di seguito elencate si applicano le specifiche normative di legge, degli appositi regolamenti e della eventuale correlata cartografia:

- igiene ambientale ed edilizia
- edilizia cimiteriale per tutti gli interventi da eseguirsi all' interno del perimetro del cimitero, eccetto l' edificazione delle edicole funerarie
- edilizia ad uso commerciale, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali
- aree ed immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, monumentali, storici, architettonici, ecc.
- scarichi delle acque reflue
- emissioni di fumi nell'atmosfera
- smaltimento dei rifiuti
- inquinamento da rumore
- superamento delle barriere architettoniche.
- installazione e manutenzione degli impianti tecnologici
- prevenzione degli incendi.
- tutela della pubblica incolumità
- isolamento termico degli edifici
- antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro

Art. 58 - Poteri di deroga

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 80, comma 1, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare, in deroga alle norme e alle previsioni degli strumenti urbanistici purché non comportino modifiche alle destinazioni di zona, concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie nei seguenti casi:

1) interventi di qualsiasi tipo eseguiti dal Comune di Cerea direttamente o dai soggetti indicati all' art. 22, comma 3, lett. b), c), d), e) della legge 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni

2) interventi di qualsiasi tipo eseguiti da altri Enti e Consorzi Pubblici direttamente o dai soggetti indicati all'art. 22, comma 3, lett. b), c), d), e) della legge 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, con esclusione delle opere di competenza della Regione Veneto e delle Amministrazioni dello Stato o comunque da effettuarsi sul demanio statale, per le quali trova applicazione l'art. 77 della L.R. 61/1985

3) interventi eseguiti da Società concessionarie di servizi pubblici (telefoni, distribuzione energia elettrica, ferrovie, poste e telegrafo, ecc.)

4) interventi eseguiti dai privati, ma di rilevante interesse pubblico, nelle seguenti zone urbanistiche previste dal P.R.G.:

a) zone di rispetto delle infrastrutture territoriali, limitatamente agli interventi riguardanti tali infrastrutture (distributori di carburanti, ecc.)

b) zone per standards urbanistici

c) zone ad attività privata di prevalente interesse pubblico

d) zone turistico-alberghiere, limitatamente alla destinazione alberghiera

e) zone per attrezzature ospedaliere di tipo privato.

5) interventi eseguiti dai privati, ma di rilevante interesse pubblico, da effettuarsi in qualsiasi zona urbanistica del P.R.G., purché compatibile con essa, riguardante:

a) attività alberghiere

b) banche

c) cinema, teatri, biblioteche, sale mostre.

L'eventuale deroga per gli interventi di cui ai precedenti punti 4) e 5) potrà essere ammessa purché:

- la cubatura o la superficie lorda di pavimento (secondo il parametro previsto dalla zona) non superi il doppio dell'esistente o dell'edificabile

- la superficie coperta non sia superiore al 50% della superficie fondiaria

- vengano previste superfici a parcheggio in funzione dell'attività svolta pari a quanto previsto dalla legge 122/1989; potranno comunque essere richiesti maggiori parcheggi in relazione alle esigenze specifiche dell'attività da insediare.

Art. 59 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente e, in particolare, dalla legge urbanistica e dalle legge regionali e provinciali.

Titolo V – Fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia

Art. 60 – **Produzione Energetica (art. 1 – comma 289 – Legge 244/2007)**

- A decorrere dal 1° gennaio 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, (sole, geotermia, pompe di calore, biomassa, ecc), in modo tale da garantire una produzione energetica, non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità termica dell'intervento.
- Per i fabbricati industriali, con superficie utile non inferiore a 100 mq., la produzione energetica minima è di 5 Kw.

Art. 61 – **Certificazione Energetica (art. 1 – comma 288 – Legge 244/2007)**

In attesa dell'emanazione del provvedimento attuativo, di cui all'art. 4 - comma 1 – del Decreto Legislativo 19 agosto n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del citato Decreto Legislativo n. 192 del 2005.

Art. 62 – **Indice di Prestazione Energetica Edificio**

I requisiti minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) e le modalità di certificazione per gli edifici nuovi o ristrutturati sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale e/o regionale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 63 – **Impianti Solari Termici**

Nel caso di edifici pubblici di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria, è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da collettori solari termici.

Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica.

I pannelli solari termici e i pannelli fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività, ai sensi del Decreto Legislativo n. 115 del 30.05.2008 - art. 11 - comma 3°.

All'interno delle zone A – Centro Storico – e per tutti gli immobili assoggettati dal vigente P.R.G. a specifico grado di protezione e/o vincolo "monumentale", ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi della L.R. n. 63/1994.

Nelle zone assoggettate a vincolo paesaggistico tali impianti sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi del citato D.Lgs. n. 42/2004. I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- Gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale); i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;

- Nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Gli immobili tutelati indicati ai precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora, a giudizio della Commissione Edilizia Integrata, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

Art. 64 – Solare Fotovoltaico

I moduli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Art. 65 – Recupero Acque Piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è consigliato l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia.

Art. 66 – Valutazioni Energetiche nei Piani Attuativi

La redazione dei piani urbanistici attuativi comunque denominati, dovrà contenere la seguente documentazione integrativa:

- una analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito, viabilità, aspetti storico – tipologici;
- relazione di fattibilità relativa al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo.

I planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione.

Allegato A

Piano del colore

1- Modalità di applicazione

Art. 1. – Le presenti disposizioni sono riferite all'apparato cromatico – decorativo esterno degli edifici di cui regolamentano:

1. le modalità di conservazione, di integrazione e di rifacimento intonaci;
2. le modalità di conservazione, di integrazione e di rifacimento delle tinteggiature;
3. il trattamento degli elementi di finitura.

Art. 2 – Tutti gli interventi inerenti il riassetto dei fronti, esterni degli edifici verso strade, vicoli, piazze, cortili, portici, muri di cinta, sono soggetti a regolare domanda. Tale domanda indirizzata al Responsabile dell' Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, dovrà essere inviata prima di qualsiasi intervento inerente la tinteggiatura e dovrà essere accompagnata da un numero di foto a colori, sufficiente a comprendere la situazione dell'edificio, oggetto della domanda e del suo immediato intorno.

A tale documentazione si dovrà allegare:

- elaborato di progetto con bozzetti a colori dettagliati con indicazione della distribuzione delle tinte sul fronte;
- relazione scritta dei prodotti intonaci, tinte, smalti, che verranno utilizzati nell'intervento e loro modalità di applicazione;
- per gli edifici vincolati ai sensi degli artt.li 2 e 3 del decreto Legislativo 29.10.99 n° 490, dovrà essere prodotto il nulla osta della competente Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali;

Gli interventi oggetto di domanda dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Comunale **integrata con i membri esperti in Beni Ambientali.**¹

2 – Colori

Nella scelta dei colori da assegnare agli edifici si opererà come segue:

- per gli edifici con preesistenze cromatiche accertate, andranno riproposte tinte conformi a tali preesistenze;
- nei casi in cui gli edifici non presentino preesistenze cromatiche conformi alla tradizione, e per quelli di recente edificazione il colore di progetto si farà riferimento agli abbinamenti decorativo-cromatici all'interno di uno stesso fronte operando soprattutto nella scelta dei

¹ recepimento osservazione U.T.C.

fondi che verranno estrapolati dalla tavola dei modelli cromatici allegata al presente regolamento.

3 – INTONACI

Art. 1 – Intonaci di facciata

Gli interventi di risanamento dei fronti edilizi dovranno privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta di calce; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali in analogia a quelli degli intonaci conservati (malta in calce aerea o idraulica e sabbia opportunamente vagliata).

Nel caso di sostituzione totale degli intonaci, dovranno essere realizzati a finitura superficiale fratazzata fine e media ed in grado di conservare una buona traspirabilità delle murature.

E' fatto divieto di impiegare il solo cemento con inerte: anche nell'esecuzione di zone limitate come bugnati e zoccoli.

L'intonaco cementizio è ammesso solo per gli edifici di recente e nuova costruzione. Non sono ammessi intonaci polimerici né lisci né a rilievo.

4 – Tinteggiature

Art. 1 - Prima della applicazione delle tinte sul fronte, dovranno essere eseguite campionature sul posto per valutare la congruenza delle tinte fornite a quelle di progetto, ed apportare eventuali correzioni.

5 – Finiture di facciata

Art. 1 - Per la verniciatura degli infissi, dei sistemi oscuranti (persiane, avvolgibili ecc.) e delle opere in ferro, si definiranno i colori scegliendoli esclusivamente tra quelli delle gamme cromatiche individuate nelle tavole allegate al presente regolamento, in accordo con i tinteggi e la tipologia di facciata. Il colore di tali elementi dovrà essere assolutamente unificato per ciascun fronte.

Nel caso di impiego di infissi in alluminio o P.V.C., sono ammissibili purché riprendano le proporzioni dimensionali e le sagome di quelli tradizionali e le tinte individuate nella cartella colori.

Art. 2 - E' vietato tinteggiare paramenti lapidei o in cotto a vista, i quali andranno ripuliti o ripristinati quando necessario. Per tutte le parti in pietra, marmo, ardesia, si provvederà a ritrovare l'aspetto originario, eliminando tinteggiature addossate alle superfici, sulle quali è ammessa esclusivamente l'applicazione di consolidanti trasparenti opachi, siliconici, purché diluiti in dosaggi tali da permettere la reversibilità dell'intervento.

6 – Note generali

Art. 1 – E' vietato sporcare i muri con scritti ed affissioni fuori dagli spazi previsti dal Comune. I trasgressori saranno puniti con un'ammenda ed obbligati al pagamento delle spese per il ripristino delle facciate eventualmente danneggiate.

Art. 2 – E' fatto obbligo procedendo alla tinteggiatura dell'edificio dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimuovendo tutte quelle parti di impianti non più in uso comprese le vecchie mensole o staffe delle linee elettriche o telefoniche.

E' fatto divieto posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione, o smaltimento fumi, salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza, in tal caso si adotteranno dei sistemi di occultamento con l'utilizzo di appositi rivestimenti.