

COMUNE DI DUEVILLE
PROVINCIA DI VICENZA

REGOLAMENTO

EDILIZIO

PIANO REGOLATORE GENERALE:

Adottato con delibera di C.C. n. 86 del 22.05.1989
Approvato dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n.225 del 24.01.92
Pubblicazione sul B.U.R. n.39 del 10.04.92
Recepimento prescrizioni regionali con delibera di C.C. n. 102 del 30.07.92

VARIANTE N. 1

Adottata con delibera di C.C. n. 103 del 30.07.1992
Approvata dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n. 1090 del 15.03.94
Pubblicazione sul B.U.R. n.37 del 03.05.94
Recepimento prescrizioni regionali con delibera di C.C. n.73 del 09.06.94

VARIANTE ALLA NORMATIVA

Adottata con delibera di C. C. n. 115 del 05.12.1994
Approvata dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n. 5174 del 10. 10. 95
Pubblicazione sul B.U.R. n. 108 del 05.12.95
Recepimento prescrizioni regionali con delibera di C.C. n. 153 del 28.11.95

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI DUEVILLE

PROVINCIA DI VICENZA

PARTE I

TITOLO I

CAPITOLO I - Norme Generali

- ART- 1 Contenuto-limite-validità del Regolamento Edilizio
- ART- 2 Misure di salvaguardia
- ART- 3 Responsabilità degli operatori

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I - Obbligo di concessione e autorizzazione

- ART- 4 Autorizzazioni e concessioni
- ART- 5 Interventi liberi e per opere urgenti
- ART- 6 Pertinenze
- ART. 7 Opere precarie

CAPITOLO II - Definizione degli interventi

- ART- 8 Interventi di manutenzione ordinaria
- ART- 9 Manutenzione straordinaria
- ART- 10 Ristrutturazione ed ampliamento
- ART- 10bis Restauro risanamento conservativo

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

CAPITOLO I - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione

- ART- 11 Soggetti aventi titolo
- ART- 12 Domande di concessione o autorizzazione: forma contenuto
- ART- 13 Norme per la presentazione dei progetti
- ART- 14 Istruttoria sulla domanda
- ART- 15 Pareri-visti-nulla osta di altri enti
- ART- 16 Decisioni del Sindaco
- ART- 17 Concessione o autorizzazione tacita
- ART- 18 Rilascio della concessione o autorizzazione
- ART- 19 Richiesta e rilascio di copie

CAPITOLO II - Onerosità delle concessioni

- ART- 20 Oneri collegati alla concessione
- ART- 21 Riduzioni o esenzioni dei contributi
- ART- 22 Edilizia convenzionata
- ART- 23 Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione
- ART- 24 Contributo sul costo di costruzione
- ART- 25 Oneri per cambio di destinazione

CAPITOLO III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni

- ART - 26 Decadenza della concessione o autorizzazione
- ART - 27 Annullamento della concessione o della autorizzazione
- ART - 28 Varianti migliorative

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO - E ABITABILITÀ

CAPITOLO I - Inizio dei lavori

- ART- 29 Attività preliminari all'inizio dei lavori
- ART- 30 Direttore dei lavori
- ART- 31 Organizzazione del cantiere
- ART- 32 Punti di linea e di livello
- ART- 33 Inizio e termine dei lavori
- ART- 34 Esecuzione delle opere

CAPITOLO II - Controlli e provvedimenti repressivi

ART- 35 Visite di controllo

ART- 36 Ordinanza di sospensione dei lavori

ART- 37 Provvedimenti per opere abusive

CAPITOLO III - Certificato d'uso

ART- 38 Certificati di regolare esecuzione e collaudo

ART- 39 Certificato di abitabilità o agibilità

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

ART- 40 Commissione edilizia: composizione e costituzione

ART- 41 Adunanze della Commissione Edilizia

ART- 42 Competenze della Commissione- Edilizia

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

ART- 43 Organizzazione del territorio

ART- 44 Modalità di attuazione del Piano Regolatore
Generale

ART- 45 Strumenti urbanistici attuativi

ART- 46 Rapporto degli strumenti attuativi col Piano Regolatore Generale

ART- 47 Disciplina degli strumenti urbanistici attuativi

ART- 48 Convenzioni urbanistiche

ART- 49 Indici urbanistici

ART- 50 Superficie fondiaria vincolata

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

ART- 51 Volume e altezza del fabbricato

~~ART- 51 Bis Elementi a misura convenzionale~~

ART- 52 Distanza tra fabbricati

ART- 53 Distanza dai confini

ART- 54 Distanza dalle strade

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ART- 55 Intervento edilizio diretto

ART- 56 Interventi su edifici esistenti

ART- 57 Interventi su edifici del centro storico

ART- 58 Sottotetti

ART- 59 Aggetti e Sporti

ART- 60 Scale esterne

ART- 61 Portici e marciapiedi

ART- 62 Costruzioni interrato

ART- 63 Cortili

ART- 64 Coperture

ART- 65 Chiostrine

ART- 66 Autorimesse e locali accessori

ART- 67 Costruzioni di pubblica utilità

ART- 68 Movimenti di terra e muri di contenimento

ART- 69 Recinzioni

ART- 70 Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari

ART- 71 Decoro degli edifici

ART- 72 Decoro e manutenzione delle superfici scoperte e delle urbanizzazioni

ART- 73 Tipologie costruttive

ART- 74 Pompeiane

PARTE III
TUTELA IGIENICO SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

- ART- 75 Igiene del suolo e del sottosuolo
- ART- 76 Protezioni dall'umidità e smaltimento acque
- ART- 77 Fumi, polveri ed esalazioni
- ART- 78 Parametri abitativi
- ART- 79 Locali abitabili
- ART- 79 bis Requisiti minimi degli alloggi
- ART- 79 ter Dotazione degli alloggi
- ART- 79 quater Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi
- ART- 80 Locali ad uso collettivo
- ART- 81 Scale, ringhiere e parapetti
- ART- 82 Locali non abitabili, seminterrati e scantinati
- ~~ART- 83 Locali per i servizi igienici~~
- ART- 84 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- ART- 85 Scarichi idrici
- ART- 86 Edifici rurali
- ART- 87 Impianti a servizio dell'agricoltura
- ART- 88 Rifornimento idrico

TITOLO II
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

- ART- 89 Stabilità delle costruzioni
- ART- 90 Manutenzione ed interventi urgenti
- ART- 91 Opere provvisorie
- ART- 92 Opere in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico
- ART- 93 Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico
- ART- 94 Particolari prescrizioni cautelative
- ART- 94 bis Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota
- ART- 95 Locali per la lavorazione e deposito dei materiali combustibili ed infiammabili
- ART- 96 Impiego di strutture lignee
- ART- 97 Prevenzione dai pericoli di incendio
- ART- 98 Requisiti acustici

NORME FINALI

- ART- 99 Norme abrogate
- ART-100 Piani attuativi in vigore
- ART-101 Poteri di deroga
- ART-102 Interventi d'ufficio
- ART-103 Sanzioni

Capitolo I - Norme Generali

ART. 1 - CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina le attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività- E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'articolo 71 della L.R. n. 61 del 27.6.1985

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

Il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento

Si richiamano, inoltre, le vigenti disposizioni di legge in tema di competenze e di responsabilità degli operatori in campo edilizio.

T I T O L O II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - OBBLIGO DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

ART. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Regionali Art. 76 L.R. 61/85 o Statali in vigore.

si precisa che deve essere richiesta concessione edilizia anche per i seguenti interventi:

a)opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni a servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte e simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi.

I seguenti interventi sono invece soggetti ad autorizzazione:

b)installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche e antenne con superfici superiori a 0,5 mq. v.p.p. o comunque con dimensioni lineari non superiori a 0,7 m.

c) modifica delle quote altimetriche del lotto di pertinenza e, in genere, movimenti di terra di carattere non ordinario.

d) insegne e tende fisse di protezione che sporgono su spazi pubblici, pannelli solari.

ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione, e filo metallico o stanghe orizzontali.

2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Sindaco. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.

3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Sindaco o dalla Autorità Giudiziaria.

4. Costruzioni precarie e le usuali piccole protezioni per animali di uso domestico (canile, pollaio, ecc.)

5. Protezioni stagionali.

6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).

Previa comunicazione scritta al Sindaco possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile e comunque non oltre trenta giorni la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART- 6 - PERTINENZE

Sono pertinenze i manufatti separati o anche aderenti all'edificio principale che siano ad esso funzionali in conformità con quanto previsto dall'art. 817 c.c.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua ecc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrate, ecc.

Le costruzioni pertinenziali di modeste dimensioni con parete cieca verso il confine, altezza inferiore a m. 2,50 e superficie coperta non superiore a 20 mq. devono osservare la distanza minima di m. 5 tra fabbricati e la disciplina del codice civile per la distanza minima dai confini.

Da tali costruzioni gli altri edifici devono distare almeno 5 metri, salvo in ogni caso il rispetto delle distanze dal confine previste per le singole zone.

ART. 7 - OPERE PRECARIE

Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es- baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni

semplici; ricoveri prefabbricati a servizio di attività sportive, ricreative, colturali, "barchi" per fieno, ecc)

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per piu' anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione e modifiche

Capitolo II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.)

2- Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. .

3- Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.

4- Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.

5- Interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n. 1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, non devono comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche, e devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti

Sono comunque fatte salve le limitazioni per interventi su edifici soggetti a specifici vincoli.

ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria, anche i seguenti interventi:

1. apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne e ci sia dimostrato nella zona A, la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche tipologiche degli edifici circostanti;

2. consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;

3. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc

4. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
5. sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci, ecc.

Nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

Sono comunque fatte salve le particolari limitazioni per edifici soggetti a specifici vincoli.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Eccettuato il caso di interventi su edifici di pregio o soggetti a particolare disciplina e tutela, come modalità esecutiva di un intervento di ristrutturazione può essere autorizzata anche la totale o parziale demolizione-ricostruzione del fabbricato salvi i limiti che, in relazione alle caratteristiche tipologico-costruttive dell'esistente, la C.E.O. ritenesse opportuno di prescrivere.

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'Art. 76 punto 1 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10 bis - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 76 punto 1 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

T I T O L O III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - DOMANDA E RILASCIO

DI

CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

ART. 11 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di concessione o autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate

dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

In casi eccezionali e' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare la attribuzione del diritto. Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui e' attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo- Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. il titolare di servitu' prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitu' attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo.
6. il conduttore di immobile urbano che puo' eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.
7. l'affittuario del fondo rustico che puo' eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonche' gli interventi consentiti dalla L.R. n. 24/1985.
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che puo' richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovra' comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile- In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.
Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potra' essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità'.

ART. 12 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA-CONTENUTO

- 1 - Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:
 1. generalita', residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
 2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
 3. indicazione del progettista, suo domicilio e codice fiscale;
 4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale ecc.), servitu' private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitu';
 5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori e relativi codici fiscali;
 6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sara' inviata nella residenza del richiedente;
 7. elenco degli allegati;
 8. data e sottoscrizione del richiedente, per esteso e leggibile.
- 2 - Alla domanda devono essere allegati:
 - a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione
 - b) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 13.
 - c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 15, o la copia della relativa domanda.
 - d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti, e comunque dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante che l'area di pertinenza del nuovo edificio non è gravata da vincoli di inedificabilità.

In sede di presentazione della domanda e' sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.
- 3 - In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art- Il dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale e' pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.
- 4 - Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

La domanda e gli elaborati devono essere datati e sottoscritti dal richiedente e dal progettista, per esteso ed in modo leggibile.

ART. 13 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere datati e depositati almeno in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata e preferibilmente in formato non superiore a cm. 60 x 150.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento, ed ogni altra esistenza significativa (strade, corsi d'acqua, preesistenze, ecc.)
- b. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi a verde, per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali, nonché la loro superficie e volume netti e superficie finestrata.
- e. pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g. almeno una sezione verticale quotata con riferimento all'originario piano campagna o al marciapiede in scala 1:100;

- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettive; tali indicazioni possono essere riportate anche utilizzando la pianta delle coperture;
- l. riproduzione fotografica e indicazione dei coni di visuale della zona interessata dall'intervento.

2. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:

- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale, la definitiva sistemazione e la sovrapposizione di piante, prospetti e sezioni. Nei casi più semplici è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici. Devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla L. n. 1497 del 1939, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

3. PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

Devono essere presentati autonomi elaborati costituiti da:

- a. planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50;
- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. l'indicazione dei materiali impiegati.

4. PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:

- a. planimetria quotata, in scala 1:500;
- b. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c. indicazione di materiali e di colori.

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- a. planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni e profili stradali, e delle opere idrauliche delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

7.PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI E PROVVISORI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi.

8-PER LE MOSTRE E I DEPOSITI A CIELO LIBERO:

- a. planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

9.PER LE DEMOLIZIONI:

- a. piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- c. stato finale dei luoghi.

10.PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a. Per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo secondo le indicazioni del precedente punto 2.a, nonché lo stato finale.
Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato

11.PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

- a. Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
 - 1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.
 - 2. Una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
 - 3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
 - 4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G. Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq.
La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12. PER I PIANI ATTUATIVI

- a. Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Sindaco in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

ART. 14 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli organi consultivi del comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 12 e 13 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda non è completa dei dati e documenti prescritti dal precedente art- 13, potrà essere direttamente respinta dal Sindaco senza necessità di preventivo parere della C.E.O.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S..

Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

ART. 15 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del Sindaco, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano la approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Sindaco adotta le definitive determinazioni.

ART. 16 - DECISIONI DEL SINDACO

La decisione del Sindaco sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

- 1- Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.
- 2- Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.
- 3- Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

- 4- La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.
- 5- Nel provvedimento sindacale possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.
- 6- La concessione per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto. Sono fatte salve le eventuali altre autorizzazioni per opere da eseguire su suolo di terzi.

ART. 17 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

Affinche' possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte nei precedenti art. 15 e 16 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L.R. n. 61/1985.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia eventualmente formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data, nonchè una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

ART. 18 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Sindaco al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modifiche in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione. Il trasferimento della proprietà a soggetti privi dei requisiti essenziali richiesti dalla vigente legislazione per il rilascio della concessione, comporta la automatica decadenza della stessa se i lavori non sono ancora ultimati.

ART. 19 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Sindaco o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità della concessione in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Sindaco con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

Capitolo II - ONEROSITÀ DELLE CONCESSIONI

ART. 20 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

1. Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27.1.1977 n. 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).

ART. 21 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalla vigente legislazione Statale o Regionale e delle deliberazioni di C.C. in materia.

ART. 22 - EDILIZIA CONVENZIONATA

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario. La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il Sindaco può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O., anche se non destinate alla vendita o locazione.

ART. 23 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

ART. 24 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato in base alle leggi regionali e statali vigenti e alla relativa deliberazione di Consiglio Comunale.

ART. 25 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione secondo leggi e deliberazioni vigenti in materia.

È considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

Capitolo III - DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

ART. 26 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciata la concessione o autorizzazione. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Sindaco può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n. 61/1985.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.

Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve tempestivamente comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Sindaco, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposita concessione per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

ART. 27 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Sindaco, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

ART. 28 - VARIANTI MIGLIORATIVE

Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili (art. 30, terzo comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, è possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

Capitolo I - INIZIO DEI LAVORI

ART. 29 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione deve:

- 1) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali e relativi codici fiscali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto, e dichiarazione di accettazione degli incarichi ricevuti sottoscritta dagli interessati;
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni minime di cm. 50 x 70 e con indicati:
 - a) la natura dell'intervento;
 - b) il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
 - c) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori. In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.
Il tabellone di cui al punto 3 è prescritto solo per gli interventi soggetti a concessione.

ART. 30 - DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi soggetti a concessione o che possano interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Sindaco dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 31 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori. Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito.

In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

ART. 32 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua, se possibile, sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

ART. 33 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della L. n. 765 del 6.8.1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 32 punto 2 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione e come data di ultimazione quella certificata dal D.L. o risultante dall'accertamento promosso dal Sindaco.

ART. 34 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento Sindacale.

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 precisando che la sagoma

dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una modifica delle singole dimensioni non superiore al 1% purché non derivi un aumento della superficie utile e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Sindaco in particolare sulle cause del crollo. Il Sindaco, sentita la C.E.C., qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Capitolo II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

ART. 35 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Sindaco esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili. Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.
2. Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco e alla Autorità giudiziaria. Il sindaco potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.
3. Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.
4. Rivestono particolare interesse le seguenti visite:
 - a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
 - b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature di ambito, scale e coperture;
 - c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

ART. 36 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:
 - 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 32.4.
 - 2) Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
 - 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
 - 4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
 - 5) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento (es. art. 38.2).

2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso. e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.
Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, il Sindaco adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
3. L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari, nonché del numero di queste ultime, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.
4. Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni. l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.
5. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Sindaco può apporre i sigilli al cantiere.
6. Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 giorni e fino all'adempimento delle attività prescritte.
7. Il Sindaco ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori nei soli casi previsti da norme primarie; negli altri casi l'ordinanza è facoltativa.

ART. 37 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità anche parziale dalla concessione o autorizzazione, il Sindaco applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso. la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.
2. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda La concessione in sanatoria può essere anche Parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.
3. I Provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.
4. Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il Sindaco dovrà procedere non appena reso edotto che è stata istruita la pratica e predisposti gli atti da parte dei dipendenti uffici, salvo che la Amministrazione Comunale non ritenga necessario acquisire particolari informative o accertamenti in relazione a casi specifici. Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

Capitolo III CERTIFICATO D'USO

ART. 38 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

- 1) Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1096.
 - b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto.
 - c) dichiarazioni prescritte dall'art. 17 della legge 30.4.1976 n. 373 e art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici.
 - d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato, e di ultimazione dei lavori.
 - e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati.
 - f) ogni altro certificato previsto dalle leggi vigenti.
- 2) Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
 - 3) Il Sindaco, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a)
 - 4) Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 373 del 30.4.1976.

In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso direttore Lavori unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto 1.d.

ART. 39 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

1. Prima di occupare i locali oggetto di concessione o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. n. 1265 del 1934.
2. Il Sindaco richiede il sopralluogo e apposita relazione al Responsabile del settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate.
Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori ecc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il Sindaco può comunque rilasciare il certificato.
3. I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di concessione.
Il Sindaco, tenuto conto della relazione del responsabile U.L.S.S. e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato alla esecuzione di specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile di settore U.L.S.S..
4. Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico sanitarie, il Sindaco può egualmente rilasciare il certificato con prescrizioni da

attuare in un congruo termine; decorso inutilmente detto termine il certificato perde automaticamente di validità.

5. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale
6. Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza concessione o in totale difformità rispetto al progetto approvato e che sono in contrasto col vigente strumento urbanistico, salvo che le opere non siano utilizzate per fini pubblici.
7. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico - sanitarie diverse da quelle precedenti.
8. Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: L. n. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.).
9. In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture.
10. Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 41, ove necessaria. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, il Sindaco può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore Lavori la staticità e sicurezza del fabbricato e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.
11. Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Sindaco inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali a sensi dell'art. 221 T.U. LL.SS.
12. Dopo il rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina.
La spesa conseguente e' a carico del privato interessato.
E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

T I T O L O V

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 40 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri ordinari eletti in numero di quattro dal Consiglio Comunale. Deve essere garantita la elezione di almeno un membro da parte della minoranza.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e/o competenze documentate, tra esperti in materia edilizia, urbanistica, agronomia, diritto amministrativo.

La Commissione Edilizia è inoltre integrata da numero due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Anche 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. Deve essere garantita l'elezione di un esperto in beni ambientali da parte della minoranza. Il parere della Commissione Edilizia Comunale, con la partecipazione di almeno uno degli esperti di cui sopra, costituisce parere vincolante, nei casi di interventi ricadenti in aree o edifici vincolati in materia di protezione delle bellezze naturali, per il rilascio dei permessi di costruire e/o altri titoli abilitativi equiparabili.

I membri della C.E. integrata, durano in carica tre anni e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori. Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al secondo grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione dei decaduti restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata, o da un funzionario tecnico suo delegato. Il Presidente della Commissione, senza diritto di voto, ha funzioni di organizzatore, coordinatore e moderatore dell'attività della Commissione stessa. Esercita le funzioni di segretario verbalizzante, un componente del personale amministrativo del settore, che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta e che sarà comunque controfirmato dai membri della Commissione Edilizia.

Le riunioni e il funzionamento della C.E., sono in ogni caso disciplinate anche dai Regolamenti e altre normative sia locali che nazionali, comunque vigenti e/o in quanto applicabili.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza, comprensivo del rimborso delle spese di trasferta, per ogni riunione a cui risultano partecipanti. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale, con provvedimento specifico.

ART. 41 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni: il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni lavorativi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione Edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Responsabile del Settore, salva ogni altra iniziativa, provvederà ad adottare in ogni caso, conformemente alla normativa vigente, i provvedimenti di propria competenza, sulla base della proposta motivata del Responsabile del Procedimento.

Se lo ritiene opportuno la Commissione Edilizia ha facoltà di sentire il titolare della richiesta in esame, il quale può farsi assistere dal proprio tecnico progettista; la Commissione ha inoltre facoltà di procedere ad eventuali sopralluoghi.

Svolge il ruolo di relatore alla C.E. il tecnico o i tecnici responsabili dell'istruttoria relativa all'intervento in esame.

ART. 42 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia e' chiamata a esprimere il proprio parere consultivo, in conformità alla vigente normativa:

1. sull'interpretazione e sulle eventuali modifiche del Regolamento edilizio;
2. sui piani esecutivi di dettaglio previsti dal P.R.G. in vigore, previo il parere dell'Ufficio Urbanistica;
3. sul rilascio del permesso di costruire inerente alle nuove costruzioni e agli interventi di trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale;
4. sulle sospensioni e le determinazioni da applicare in regime di salvaguardia su domande di permesso di costruire per opere difformi dalle previsioni urbanistiche,
5. su questioni di edilizia ed urbanistica, quali pareri in merito alle sanzioni amministrative previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia in caso di violazioni;
6. sull'annullamento e la decadenza del permesso di costruire;
7. su progetti di Opere Pubbliche di particolare rilevanza sotto l'aspetto dell'inserimento urbanistico e/o dell'impatto ambientale;
8. sugli interventi, di varia natura e/o entità, per il quale il responsabile del Settore, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento e/o del Responsabile dell'istruttoria, ritiene comunque opportuno acquisire il parere della Commissione Edilizia;
9. sugli aspetti paesaggistico ambientali per quanto sub-delegato in materia dalla Regione; nel qual caso, il parere diventa, in base alle norme vigenti, vincolante ai fini del rilascio o meno del Permesso di Costruire e/o titolo abilitativo equipollente;

La Commissione Edilizia esprimerà il proprio parere in relazione alle opere proposte, sulla base della preliminare istruttoria predisposta dal Responsabile del Procedimento (sia essa con esito positivo che negativo).

Il voto della Commissione Edilizia sarà consultivo e non costituirà presupposto del rilascio del permesso di costruire che è riservata esclusivamente al Dirigente del Settore, salvo i casi di cui al punto 9).

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIO

T I T O L O I

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 43 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è contenuta nelle tavole di progetto e nelle norme del P.R.G.

Se vi fosse discordanza tra le tavole di piano o tra grafici e norme, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme e, in subordine, nelle planimetrie di scala inferiore, nel caso di discordanza tra R.E. e N.T.A. prevalgono queste ultime.

ART. 44 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di piano attuativo (P.A.) o interventi diretti (I.D.).

Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto e mediante il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

1. Quando è obbligatorio un P.A. in sua assenza sono comunque consentiti gli interventi su edifici esistenti previsti dalle norme regionali vigenti, nonché interventi puntuali previsti dal P.R.G.
2. In mancanza di p.p.a. sono consentiti gli interventi previsti dalle norme statali e regionali vigenti.
3. Quando non sia obbligatorio un P.A. (piano attuativo) la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio di concessioni edilizie.

ART. 45 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

- 1- I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
 - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
 - c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 2- I piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.);

ART. 46 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al Piano Regolatore Generale, limitate variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste, purchè nel rispetto della capienza massima consentita per le singole Zone Omogenee.
2. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R.

27.6.1985 n. 61 e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitante per residenza.

Gli standards secondari sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal Piano Regolatore Generale. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

3. L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.R.G. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di P.A. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale.
4. L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

ART. 47 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

1. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.
2. Gli edifici eventualmente già esistenti nell'ambito di un P.A., e le relative aree di pertinenza urbanistica delimitate in base agli indici in vigore, non sono soggetti alla disciplina del piano attuativo se non compresi nell'ambito del Piano Attuativo.
3. Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

ART. 48 - CONVENZIONI URBANISTICHE

Il piano attuativo è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

ART. 49 - INDICI URBANISTICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano Regolatore Generale, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un P.A.
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti.
- c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento, ad esclusione della Viabilità di P.R.G.
- d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dalla quota minima come definito dal successivo Art. 51 di oltre 30 cm, nonché gli sporti, aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura. Gli sporti, le logge, gli aggetti e le scale vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1.50 misurata a partire dal bordo esterno. Ai fini del presente regolamento per legge si intendono i poggioni incassati nel pergolato.
- h) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO: deriva dalla somma delle superfici dei singoli piani praticabili misurate entro il profilo esterno delle pareti, degli eventuali sopralti, delle altre superfici coperte.
- i) PIANI ABITABILI: è il numero massimo di piani abitabili la cui quota di pavimento si trova ad una altezza superiore o uguale alla quota minima.

L'indice territoriale si applica solo in caso di Piano Attuativo preventivo; nel caso di intervento edilizio diretto si applica, invece, l'indice fondiario.

ART. 50 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

- 1) I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).
- 2) I fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. determinano un vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, o l'aumento degli indici di edificabilità, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- 3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

T I T O L O II

DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 51 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume edilizio è rappresentato dal solido emergente dal terreno, ricavato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza come determinata appresso, detratti i corpi edilizi elencati qui di seguito e gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionale elencati all'art. 51 bis, stabilito che le quantità complessive vuoto per pieno non devono, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie, i seguenti corpi edilizi:

- a) i portici e le gallerie pubbliche di qualsiasi altezza o profondità;
- b) i percorsi pedonali, ad uso pubblico, coperti e aperti su almeno tre lati per qualsiasi dimensione purchè siano elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona;
- c) le scale aperte ed i volumi tecnici quali ascensori, centrali termiche a stretto servizio della residenza, camini;

- d) le logge non accoppiate e/o appoggiate ad un poggiolo o costruite al piano terra, purchè rientrano nei limiti dimensionali così come definiti all'art. 49 punto g);
- e) gli abbaini,
- f) le costruzioni temporanee ed espressamente autorizzate su suolo pubblico o privato per servizi di interesse collettivo (ad esempio chioschi ed edicole, cabine elettriche e simili)

Tali disposizioni risultano applicabili quando gli elementi sopracitati non risultano predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali

1. Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o con la quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla concessione edilizia. Nel caso di terreno in pendenza la quota minima è costituita dal valore medio ponderato delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica.

Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota Minima.

QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile misurato, nel caso di copertura in legno, nella linea dei travi a vista.

Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

2. VOLUMI TECNICI

Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico; devono inoltre essere rispettate le norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte.

Nei fabbricati produttivi la maggior altezza necessaria per l'installazione del carroponte non costituisce valore ai fini del computo del volume e altezza massima.

3. ALTEZZA DEL FABBRICATO

E' la differenza tra la Quota Minima e la Quota Massima, come definite al precedente punto 1.

Può essere consentita una altezza superiore a quella prescritta nelle varie Z.T.O. esclusivamente per volumi tecnici in caso di comprovate esigenze costruttive o tecniche.

~~ART.51 BIS - ELEMENTI A MISURA CONVENZIONALE~~

~~Al solo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (quali isolamenti termoacustici o applicazioni impiantistiche particolari) gli~~

~~elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 25 di spessore.~~

~~Dovranno in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi ad altezze e distanze come riportati negli artt. 51, 52 e 53, nonché gli indici urbanistici dell'art. 49.~~

~~Non contribuiranno alla formazione di volume, i volumi tecnici come richiamati dall'art. 51 punto 2.~~

ART. 52 - DISTANZE TRA FABBRICATI

E' la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale.

Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

- 1) Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444.
- 2) Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri.
Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.
- 3) Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.
- 4) E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini. La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.
- 5) Le distanze tra fabbricati anche principali con parete finestrata, da costruzioni accessorie e/o di natura pertinenziale quali autorimesse, magazzini legnaie e simili aventi un'altezza non superiore a mt. 2,50 e con parete non finestrata verso il confine, sono ridotte ad un minimo di ml.5, purchè i nuovi interventi siano armonicamente ed esteticamente intonati alle preesistenze.
- 6) Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n.1444 salva la possibilità di imporre in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.
- 7) Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.R.G., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.
- 8) Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate che si fronteggiano per una lunghezza superiore a m. 5.

ART. 53 - DISTANZE DAI CONFINI

E' la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà, misurata in proiezione orizzontale.

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza.

I limiti delle diverse Z.T.O. sono equiparati ai confini di proprietà.

All'interno di un P.A. le distanze dai confini sono definite dallo strumento attuativo.

ART. 54 - DISTANZA DALLE STRADE

E' la distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n.1404. Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale esistente:

mt. 5 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;

mt. 7,50 da strade di larghezza compresa tra mt 7 e mt. 15;

mt. 10 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1.4.1968, n. 1404.

Possono essere autorizzate o prescritte distanze inferiori o superiori quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzì verso il fronte protetto e che non sia compromesso il soleggiamento della strada.

T I T O L O III

INTERVENTI EDILIZI

ART. 55 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Sindaco autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
3. Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima estese all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
4. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona o gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione.
Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento, di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Sindaco, potrà esserne prevista la monetizzazione.

ART. 56 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, escluse le Z.T.O. "A" salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione purché rispettino la normativa di P.R.G.; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona e può essere consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc.) per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizia di zona.
2. Gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.R.G., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b L. n. 457/78. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.
3. La demolizione-ricostruzione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.
4. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985. e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.
5. Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate. In ogni caso, sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione edilizia, a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.
6. Sono consentiti accorpamenti delle costruzioni accessorie o pertinenziali esistenti purché vengano aumentati i distacchi da confine o tra fabbricati qualora gli esistenti distacchi siano inferiori a quelli prescritti, e non derivi pregiudizio al lotto confinante.

ART. 57 - INTERVENTI SU EDIFICI DEL CENTRO STORICO

Gli interventi edilizi su fabbricati ricompresi nel perimetro del Centro Storico sono disciplinati dalle norme del Piano di Recupero, se vigente, negli altri casi sono subordinati alla approvazione di strumento urbanistico attuativo.

In assenza di questo sono consentiti gli interventi descritti nell'art. 31 lett. a-b-c-d L. n. 457/78. In tali casi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente. Per la costruzione devono essere impiegati materiali tradizionali del luogo.
Le coperture devono essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti.
La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti; il sottospazio deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui.
Le pareti esterne devono essere trattate con intonaci e con tinteggiature tradizionali.
I parapetti di protezione devono essere realizzati con materiali e forme in accordo cromatico con le facciate.
La trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica degli edifici che compongono la stessa cortina edificata, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno,

- inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti.
2. Di norma sono preferibili le coperture a due falde con linee di colmo parallela alla facciata principale. Sono ammessi lucernari sulla copertura purché non taglino le linee di gronda e del colmo e mantengano la linea della falda.
 3. Grate e inferiate vanno incassate nello spessore della muratura. Sono vietati gli avvolgibili e le controfinestre esterne. Si prescrivono serramenti in legno. Porte esterne e portoni dovranno essere in legno o in metallo rivestito di legno.
 4. I parapetti di poggiali e logge non dovranno essere realizzati a parete continua, ma traforati in metallo o legno.

ART. 58 - SOTTOTETTI

I sottotetti (o mansarde) degli edifici di nuova costruzione adibiti a locali abitabili dovranno avere altezza media non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 1,80 ed essere delimitati da opere murarie o arredi fissi; qualora siano adibiti a locali non abitabili dovranno avere un'altezza media non inferiore a ml 2,40 e altezza minima non inferiore a ml 1,80. Rimane fatta salva la regolarità dei requisiti di aero-illuminazione.

Nel caso di ricavo di locali in mansarde esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio, l'altezza media non può essere inferiore a ml 2,40 per i locali abitabili e a ml 2,20 per i locali non abitabili; le parti di altezza inferiore a ml 1,60 dovranno essere tamponate con pareti o arredi fissi salvo che nelle pareti interessate da finestre.

Rimane fatta salva la regolarità dei requisiti di aero-illuminazione.

Nel caso di solai in legno l'altezza è misurata sotto il tavolato qualora l'interasse tra travi sia superiore o uguale a 60 cm.

I locali con soppalco destinati alla permanenza di persone ricavati in locali esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio devono avere un'altezza media di ml 2,70 calcolata dividendo il volume netto del locale per la superficie utile ottenuta sommando alla superficie del locale quella del soppalco. L'altezza minima interna, sotto e sopra l'impalcato intermedio, non dovrà essere inferiore a ml 2,20 e la porzione di locale coperta dal soppalco non deve superare il 50% della superficie del locale soppalcato.

Per i soppalchi con soffitto inclinato l'altezza da considerare è quella media misurata sotto assito nel caso di travi a vista; l'altezza minima non può essere inferiore a ml 1,60.

I locali con soppalco destinati alla permanenza di persone ricavati in edifici di nuova realizzazione devono avere un'altezza media di ml 2,70 calcolata dividendo il volume del locale per la superficie utile ottenuta sommando alla superficie del locale quella del soppalco. L'altezza minima interna, sotto e sopra l'impalcato intermedio, non dovrà essere inferiore a ml 2,40 e la porzione di locale coperta dal soppalco non deve superare il 50% della superficie del locale soppalcato.

Per i soppalchi con soffitto inclinato l'altezza da considerare è quella media misurata sotto assito nel caso di travi a vista; l'altezza minima non può essere inferiore a ml 1,80.

I soppalchi dovranno avere almeno un lato completamente aperto sul locale soppalcato ed essere dotati di balaustra di altezza non inferiore a cm 100.

Devono essere assicurati tutti i requisiti di ventilazione e illuminazione previsti dal presente regolamento; la regolarità dell'aero-illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del soppalco e del locale soppalcato, con distribuzione della finestratura che assicuri l'omogenea aero-illuminazione naturale.

In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità e la possibilità di apertura delle superfici finestrate

ART. 59 . OGGETTI E SPORTI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, devono rispettare la seguente disciplina:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,70 dal piano sottostante.
Se prospettano su strade, sono consentiti unicamente ad altezza superiore a m. 5 e solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto deve rientrare di cm. 20 dal bordo del marciapiede e rispettare il limite massimo di m. 1,20.
2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili se collocati ad altezza inferiore a 5 mt. non possono sporgere per piu' di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato e solo in presenza di marciapiedi. I serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilita'.
Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore a m. 3, e devono conformarsi.

ART. 60 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e fino ad un'altezza massima di ml. 4,00 dal piano campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

ART. 61 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitu' di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non puo' essere minore di ml. 1,80 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.
2. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalita' e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Sindaco puo' ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
3. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

ART. 62 - COSTRUZIONI INTERRATE

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso; l'interramento puo' anche essere realizzato artificialmente con movimenti di terra purché espressamente richiesto ed autorizzato con la concessione edilizia, e non superiore a cm. 30.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 150.

Non possono essere ricavati locali abitabili mentre sono ammesse le destinazioni, commerciali e di servizio purché ne esistano i requisiti igienico-sanitari prescritti (come da parere dell'ULSS Vicenza).

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura.

Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 63 - CORTILI

Non è consentita la costruzione di cortili chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, orientando verso SUD la parte aperta, ad eccezione dei cortili delimitati dal muro di cinta.

ART. 64 - COPERTURE

Devono comunicare in basso direttamente con l'esterno e la pavimentazione deve essere bimpermeabile e munita di scarico dell'acqua piovana.

ART. 65 - CHIOSTRINE

Le chiostrine debbano essere ricavate solo per migliorare le condizioni di edifici già esistenti; su di esse possono prendere luce solo servizi igienici, scale e locali di disobbliigo; gli eventuali bagni prospicienti devono essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata al tetto (come da parere dell'ULSS).

ART. 66 - AUTORIMESSE

1. Oltre allo spazio per parcheggio, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che, nel caso di interventi esistenti, per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile non inferiore a mq. 12. Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.
2. Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, depositi, etc.) devono far parte del principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale. Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico-compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.
3. In eccezione agli indici di edificabilità delle varie Z.T.O., escluse le El ed E2, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste, nel limite di una autorimessa per alloggio regolarmente autorizzata alla data di adozione del P.R.G.

Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di 5 m. tra fabbricati purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2,40 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq e un massimo di 24 mq.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato H volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto o comunque nelle immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente. Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere possibilmente unitario.

Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

ART. 67 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

ART. 68 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

ART. 69 - RECINZIONI

1. le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore ai 50 cm.
L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo, a mt. 1,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del C.C.
Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, l'altezza massima può essere di ml. 3,00.
Nelle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
In ogni caso le recinzioni non devono causare impedimento alla visibilità della strada per gli utenti della stessa.
2. Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale il Sindaco sentita la C.E. può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché l'arretramento di recinzioni o degli accessi carrai.
3. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

ART. 70 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

1. Al Comune e' riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali ed gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b. segnaletica stradale e turistica;
 - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d. mensole, ganci, tubi , paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e. quadri per affissioni e simili.Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
2. L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

ART. 71 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale scopo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, e' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

ART. 72 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

1. Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre:
 - la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
 - la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
 - la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
2. La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.
3. Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di

lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione col Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

4. Il Sindaco può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

ART. 73 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi.

1. I muri di contenimento, o eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati in pietra o in calcestruzzo intonacato a rustico. Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.
2. Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.
3. Gli apparecchi per ricezione di onde elettromagnetiche (antenne Tv e simili) in edifici condominiali devono essere unificati in modo da evitare una pluralità di antenne tecnicamente non necessarie.

ART. 74 - POMPEIANE

Le tettoie, o pompeiane, costituite da una struttura in travetti, posta ad una distanza minima di cm. 50, ma prive di manto di copertura, sostenute da pilastri, devono essere costruite ad una distanza minima dal confine di m. 1.50 misurate dall'estremo bordo dei travi. Dette pompeiane, in quanto prive di pareti e di manto di copertura, non sono computabili ai fini della superficie coperta e del volume, devono essere preferibilmente in legno e comunque di forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente. In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

È inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell'ULSS o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

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

ART. 76 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
Le relative strutture devono pertanto essere isolate mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di cantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata, oppure con sottostante vespaio in ghiaione di almeno 50 cm (come da parere dell'ULSS). Le murature in calcestruzzo o in prefabbricati cementizi con inerti di sabbia e ghiaia sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.
2. Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.
3. Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.
4. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 77 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura, conformemente alla Legge 13/07/1966 N. 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve elevarsi di 1 mt. al di sopra degli edifici circostanti in un raggio di 10 mt. (come da parere dell'ULSS).

Il Sindaco fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 78 - PARAMETRI ABITATIVI

In base alla previsione di una permanenza continuativa o limitata nel tempo e dedicata ad un ben definibile utilizzo, in ogni alloggio si distinguono le seguenti tipologie di locali:

- a) locali abitabili: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, ecc.;
- b) locali non abitabili (o accessori): bagni e servizi igienici, lavanderie, ripostigli, corridoi, disimpegni, taverne, guardaroba e cabine armadio ecc.;
- c) locali di servizio: cantine, verande, centrali termiche, autorimesse, soffitte ecc.;

Ogni alloggio deve essere idoneo e funzionale ad assicurare al nucleo familiare lo svolgimento delle attività proprie; i locali di cui alle lettere a) e b) devono essere posti internamente all'edificio, ad esclusione degli spazi di servizio previsti al precedente comma 1, lettera c).

Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e le camere, salvo per l'alloggio

monostanza; tutte le altre aree, in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono, mediante cappa collegata a canna di esalazione sfociante all'esterno congiuntamente alla realizzazione di prese d'aria compensativa prelevata direttamente dall'esterno. Nessun locale abitabile di cui al comma 1, lettera a) può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna se addossato al terreno circostante, salvo quanto previsto all'art. 60 - Protezione dall'umidità -. Nei casi di recupero e ristrutturazione di edifici esistenti volti all'adeguamento delle altezze interne dei locali abitativi, è ammesso abbassare la quota del pavimento fino ad un massimo di 50 cm al di sotto del piano di campagna, congiuntamente alla sistemazione esterna dell'edificio che ne preveda un adeguato isolamento dall'umidità.

Non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle, né sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e deposito di materiali soggetti a fermentazione se comunicanti, anche indirettamente, con l'abitazione.

ART. 79 - LOCALI ABITABILI

L'altezza media dei locali abitabili, ai sensi del D.M. 05/07/1975, non può essere inferiore a ml 2,70 con un'altezza minima di ml 2,40 e la superficie al di sotto di tale quota non può essere computata ai fini del calcolo della superficie abitabile.

L'altezza media può essere ridotta a ml 2,40 nei locali non abitabili o accessori e a ml 2,20 nei locali di servizio.

Per le centrali termiche e le autorimesse valgono le norme statali, fatte salve disposizioni diverse del presente regolamento.

Nel caso di solai in legno l'altezza è misurata sotto il tavolato qualora l'interasse tra travi sia superiore o uguale a 60 cm.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio sono ammesse la conservazione o la riduzione delle minori altezze medie di cui ai precedenti commi se conseguenti ad adeguamenti strutturali o ispessimento dei solai per il miglioramento della funzione di isolamento termico e acustico; tali altezze in ogni caso non possono risultare inferiori a ml 2,50 per i locali abitabili e a ml 2,20 per i locali non abitabili. Non si applica il disposto di cui al presente comma nei casi di interventi di ristrutturazione complessiva o di demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale a condizione che il passaggio delle tubazioni, ed il loro eventuale mascheramento, vengano effettuati prevalentemente a ridosso delle pareti e purché la porzione di locale con minor altezza non occupi, in pianta, una superficie superiore al 30% del locale. La riduzione di altezza deve essere contenuta nel 10% dell'altezza del vano interessato con un minimo assoluto di ml 2,30.

Nel caso di interventi di restauro o di ristrutturazione su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale individuati dal vigente strumento urbanistico, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche meritevoli di conservazione, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, anche se inferiori a quelle previste dai precedenti commi 2 e 4, su parere favorevole dell'ASL.

Ai fini del calcolo del rapporto di aero-illuminazione le superfici finestrate sono misurate convenzionalmente al lordo dei telai e non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando che le attiva deve essere ubicato in posizione raggiungibile e facilmente manovrabile.

La conservazione di superfici finestrate minori di 1/8 è consentita a condizione che non siano peggiorati i rapporti percentuali esistenti e che venga garantito il rapporto minimo di 1/10. Non si applica il disposto di cui al presente comma nei casi di interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione complessiva o di demolizione e ricostruzione dell'edificio. Nel caso di interventi di restauro o di ristrutturazione su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale individuati dal vigente strumento urbanistico, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche meritevoli di conservazione, è consentito il mantenimento dei minori rapporti preesistenti su parere favorevole dell'ASL, secondo i criteri stabiliti dal D.M. Sanità 09 giugno 1999.

Le superfici vetrate o loro parti collocate in posizione tale da risultare di pericolo per le persone in caso di urto, come ad esempio porte-finestre, devono essere protette contro lo sfondamento o realizzate secondo modalità tali da consentire la sicurezza.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere il più possibile naturale e diretta ed essere sfruttata per ottenere il miglior benessere visivo, riducendo quanto più possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici. Durante le ore diurne tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali destinati a studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili, ecc. devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare idoneo livello del fattore medio di luce diurna. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- b) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- c) i servizi igienici che dispongono di aerazione meccanica.

E' comunque obbligatoria l'installazione di un impianto per l'illuminazione artificiale negli spazi e nei luoghi di residenza e lavoro.

Le superfici trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono di norma essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere correttamente progettate e orientate in relazione alla loro funzione.

Le superfici vetrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna e, se necessario, devono essere dotate di idonei sistemi di protezione per la loro manutenzione, come previsto anche per gli ambienti di lavoro.

Al fine della determinazione della superficie finestrata di aerazione sono adottati i seguenti criteri:

- a) Nel caso di nuove costruzioni non è computata la porta finestra che costituisca la porta d'ingresso all'unità immobiliare. Nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti, la porta finestra può essere conteggiata qualora non si apra direttamente su pubblica via e qualora sia realizzata con modalità particolari (superficie a vetro, non opaca, eventuale cancello antistante).
- b) La superficie finestrata a parete può essere integrata da lucernari in misura non superiore al 50% della superficie necessaria;

Art. 79 bis REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere funzionali e garantire le seguenti misure:

- a) Soggiorno: superficie minima di pavimento di mq 14,00
- b) Cucina e studio: superficie minima di pavimento di mq 7,50
- c) Soggiorno con angolo cottura: superficie minima di pavimento di mq 18,00
- d) Camera doppia: superficie minima di pavimento di mq 14,00
- e) Camera singola: superficie minima di pavimento di mq 9,00

f) Bagno principale: la superficie, non inferiore a mq 6,00, è determinata dalla dotazione completa di sanitari (lavabo, tazza, bidet, doccia o vasca da bagno) e dalla loro agevole fruizione.

L'alloggio monostanza deve avere superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico completo, opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno.

In presenza di vincoli oggettivi, in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentiti parametri inferiori rispetto a quanto indicato ai commi precedenti, sentito il parere dell'ASL.

ART. 79 ter DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI

Nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti che comportino modifiche della destinazione d'uso o aumento di unità immobiliare, salvo per gli alloggi monostanza, devono essere dotati dei seguenti locali con le relative superfici minime di cui al precedente articolo:

a) stanza di soggiorno;

b) cucina;

c) camera doppia;

d) bagno;

e) "locali non abitabili" per almeno 9 mq o in alternativa una camera singola;

f) soggiorno con angolo cottura in alternativa ai punti a) e b);

g) posto auto coperto nei casi di nuovi edifici;

Il bagno principale deve essere disimpegnato dai locali soggiorno, cucina, e camere o studi, mediante apposito spazio delimitato (antibagno, corridoio, atrio). Deve essere provvisto di aereazione ed illuminazione dirette dall'esterno con finestra di superficie non inferiore a mq 0,80. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 1,50.

Quando l'alloggio sia composto da più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti di cui al precedente comma 2. La superficie dei bagni o servizi non principali non potrà essere inferiore a mq 2,50; essi potranno comunicare direttamente con una camera, potranno essere provvisti solo di aereazione artificiale che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso e dovranno essere opportunamente illuminati.

In caso di interventi su edifici esistenti ed in presenza di vincoli oggettivi sono consentite dotazioni diverse a quanto indicato ai commi precedenti, sentito il parere dell'ASL.

Nel caso di interventi di restauro o di ristrutturazione su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale individuati dal vigente strumento urbanistico, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche meritevoli di conservazione, sono consentite deroghe a quanto stabilito ai precedenti punti su parere favorevole dell'ASL, secondo i criteri stabiliti dal D.M. Sanità 09 giugno 1999

ART. 79 quater RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI

Si intende per sottotetto il volume, regolarmente assentito, sovrastante l'ultimo piano di edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, attuati ai sensi della L.R. 12/1999, sono consentiti nel rispetto dei limiti fissati dalla citata Legge ed in osservanza dei parametri di seguito elencati.

Sono recuperabili a fini abitativi i sottotetti, esistenti alla data del 31/12/1998, a prescindere dall'esistenza di una scala di collegamento con i piani inferiori, anche se al grezzo, indipendentemente dal loro utilizzo e fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) altezza utile media pari ad almeno ml 2,40 per i locali abitabili e ad almeno ml 2,20 m per i locali non abitabili e di servizio. Per la determinazione dell'altezza utile media vale quanto stabilito dalla L.R. n. 12 del 6/4/1999. Non è necessaria la separazione fisica fra la parte di sottotetto di altezza superiore a ml 1,60 e quella di altezza inferiore. Negli elaborati grafici, in pianta e in sezione, e evidenziata l'area che concorre a formare la media di metri 2,40;

b) rapporto di aerilluminazione pari ad almeno 1/16 di superficie finestrata apribile a parete.

Il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari di norma, salvo quanto disposto al comma precedente.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti al relativo titolo abilitativo; essi comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, calcolato sulla volumetria resa abitativa; gli oneri vanno calcolati come differenza fra il nuovo uso e il precedente e per i sottotetti non accessibili gli oneri sono corrisposti per intero.

Il sottotetto recuperato può costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie utile non inferiore a quella minima prescritta dal presente Regolamento.

Gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa.

ART. 80 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettiva destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b. l'aerazione naturale può, essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minima di 5 ricambi ora;

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m.3.00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui.

Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale e abbiano un'altezza minima di m. 2.00.

Per quanto non previsto devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

Qualora si tratti di edifici eventi già la specifica destinazione d'uso e non sia possibile adeguarla agli standards richiesti.

ART. 81 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

Nelle nuove costruzioni le scale ad uso comune devono avere larghezza minima netta non inferiore a cm 120; le scale interne alle unità abitative devono avere larghezza minima netta non inferiore a cm 100. In entrambi i casi non è ammesso l'utilizzo di gradini a pedata trapezoidale e triangolare.

Per ragioni motivate e documentate e con esclusione dei casi di totale demolizione e ricostruzione, per gli interventi di ristrutturazione la larghezza delle scale ad uso comune non potrà essere inferiore a cm 100, mentre quella delle scale interne alle unità abitative non potrà essere inferiore a cm

80. In entrambi i casi è ammesso l'utilizzo di gradini a pedata trapezoidale e triangolare.

Per le scale non principali, ma che costituiscono unica via di transito da e per i locali anche accessori (eccezione fatta per le scale di servizio di accesso ad impianti, scale retrattili per ispezione dei sottotetti, ecc.) la larghezza non dovrà mai essere inferiore a cm 70. Le scale a chiocciola sono consentite esclusivamente come accesso a locali di servizio e/o soppalchi, o come secondo accesso a locali principali e devono avere un diametro non inferiore a m 1,20.

Le scale con sviluppo lineare superiore a ml 10 dovranno essere interrotte da un pianerottolo di profondità minima di ml 1,50

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a cm 50 rispetto al piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro e non presentare un disegno che le renda facilmente scalabili, possono fare eccezione le situazioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

ART. 82 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, salve eventuali prescrizioni speciali.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità.

Debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

~~ART. 83 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI~~

~~Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.~~

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

~~Qualora sia tecnicamente possibile altrimenti è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:~~

- ~~a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;~~
- ~~b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione.~~

ART. 84 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori In genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi. Devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento ed alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari quando ne ricorrano le caratteristiche relative.

Sono da considerare locali abitabili gli uffici, i refettori ecc.

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

Si deve tenere presente in particolare le disposizioni contenute nella circolare regionale n.38 del 29.7.87, relativa all'esame degli insediamenti produttivi (art.4 L.R. 54/82).

ART. 85 - SCARICHI IDRICI

Le modalità di scarico, le reti fognarie e gli impianti di depurazione devono attenersi a quanto previsto dal P.R.R.A.

Solo nelle zone con densità di popolazione non superiore a quelle stabilite dal P.R.R.A. può essere consentito il recapito di liquami civili al di fuori di rete fognaria secondo le modalità indicate nello stesso P.R.R.A. e dalla D.C.I. del 21.2.77 (allegato n.5) negli altri casi non può essere concessa l'edificazione.

ART. 86 - EDIFICI RURALI

Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricola sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa

ART. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno

i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli intensivi e le attrezzature relative devono distare non meno di 50 metri dai confini di proprietà

Tutte le stalle debbono essere provvista di concimaia con fondo e pareti impermeabili e vasca di raccolta a tenuta; lontane almeno 30 mt. da reti acquedottistiche, serbatoi d'acqua e dalle abitazioni del fondo, 50 mt. dai confini di proprietà; devono essere lungo la direttrice di falda posta a valle del pozzi di proprietà e ad una distanza di 50 mt.

ART. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idonea impianto idrico interno.

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

ART. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 90 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

ART. 91 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie 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 possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Tutte le strutture provvisoriale (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 provvisoriale soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 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.

In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi straordinari di manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza.

ART. 92 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune. Gli angoli sporgenti dagli assiti e da qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

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

Devono sempre essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

ART. 93 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Chiunque Intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione: la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e le attrezzature per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessata in caso di inadempimento, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico.

Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 91.

ART. 94 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

1. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.
I contenitori di gas (bombe ecc.) devono essere collocati preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno del fabbricato ed isolati dai locali di abitazione: la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali omissioni.
3. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna con adeguato grado di protezione.
4. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed estere sopraelevati di almeno mt. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere adeguatamente isolati da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

ART. 94 bis - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, alla denuncia d'inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva

fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

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

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia o segnalazione certificata di inizio attività, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sull'effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto dall'art 3 del D.Lgs. n 155/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggetti a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle A.S.L. contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del D.P.R. n. 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle A.S.L., come indicato dall'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art. 3 del D.Lgs. n. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle A.S.L..

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista su tavola grafica in scala appropriata, di norma non inferiore al 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato "A" alla D.G.R. 2774 del 22/09/2009; tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato "A" alla D.G.R. 2774 del 22/09/2009 (h max=1,80 e largh max 0,70).

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 95 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale VV.FF. che rilascerà apposita certificazione (come da parere dell'ULSS).

ART. 96 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti questi casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato dalla adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione (come da parere dell'ULSS).

ART. 97 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- 1) E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco da esibire prima dell'inizio dei lavori, per i seguenti edifici ed impianti:
 - a) alberghi;
 - b) edifici industriali ed artigianali nei casi previsti dalla legge;
 - c) edifici commerciali, magazzini, depositi; d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
 - e) edifici a struttura metallica;
 - f) autorimesse anche private avente superficie superiore a 100 mq. (o con più di 9 posti macchina);
 - g) impianti termici di potenzialità superiori alle 100 Kcal/h alimentati da combustibili liquidi derivanti dal petrolio (olii, combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano, G.P.L.). Sono compresi tra detti impianti quelli per:
 - riscaldamento ambienti;
 - produzione acqua calda per edifici civili;
 - cucine e lavaggio stoviglie
 - sterilizzazione e disinfestazione mediche;
 - lavaggio biancheria e simili,
 - distruzione rifiuti (inceneritori);
 - forni da pane e forni di altri laboratori artigiani;
 - h) impianti ascensori (categoria A e B) e montacarichi (categoria C) da installarsi in edifici ad usa civile (pubblico e privato) di altezze in gronda superiori a 24 ml. e aventi corsa superiore a 20 ml.
- 2) Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità degli edifici e degli impianti di cui al punto 1) è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 3) Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo del Vigili del Fuoco sono determinate con D.M. 16.2.82.
Gli Enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nelle legge 26.7.65 n.966.
- 4) Particolari norme di legge e di buona tecnica:
 - Alberghi e pensioni Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'Interno n.27030/4122 del 21.10.74 e legge 18.7.80 n.406.
 - Autorimesse.
Devono essere applicate le norme di cui al D.M31.7.1934, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n.119 del 14.11.67 e D.M. 1.2.86.
 - Impianti termici.

Per gli impianti termici di cui al punto g) che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico la disciplina è la seguente: Impianti a gas di rete norme UNI-CIG 7129-72 per impianti di potenzialità inferiori a 30.000 Kcal/h e Circolare del Ministero dell'Interno n.68 del 25.11.69 per potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h.

- Impianti alimentati a gas di petrolio liquefatto (G.P.L.), lettera circolare del Ministero dell'interno n.412/4183 del 6.2.75 per potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h, norme UNI.CIG 7131.72 per potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h.

Per i depositi valgono le norme del D.M. 31.3.84.

6) Impianti elettrici

La legge 1.3.68 n.168 indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le Norme del Comitato Elettronico Italiano (Norme CEI).

7) Impianti per l'impiego del gas combustibile.

La legge del 6.12.71 n.1083 indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione di UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e del Commercio.

8) Viene comunque richiamata la speciale normativa vigente in materia, anche a modifica della disciplina prevista nel presente articolo.

ART. 98 - REQUISITI ACUSTICI

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S. , può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

NORME FINALI

ART. 99 - NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

ART. 100 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

I piani urbanistici attuativi e le convenzioni di urbanizzazione già approvati alla data di entrata in vigore del P.R.G. conservano piena validità salve esplicite contrarie disposizioni contenute nel P.R.G.

ART. 101 - POTERI DI DEROGA

Al Sindaco è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti limiti:

1) Edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse: la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona; le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e la ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante. Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2) Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di Isolamento termico e/o acustica, o di recupero di gravi condizioni di degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui alle L. n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939 e n. 171 del 1973.

ART. 102 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni in tutti i casi nel quali è previsto da norme di legge l'intervento sostituito ve dei Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Sindaco farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari.

Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempianti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

ART. 103 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge Comunale e Provinciale.