

COMUNE DI GALLIO

Provincia di Vicenza

- Regolamento Edilizio -

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL TECNICO U.T.C.

Adozione: Del. C.C. n. 31 del 18.04.1998

Approvazione: Del. G.R.V. n. 4235 del 30.11.1999

Progettisti:

Ing. Mario Garbino

Incaricato

Arch. Vittorio Corà

Collaboratore

Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa

Tel. 0424/521137 - fax 0424/521037 / E - mail Sintesi @ nsoft.it

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina ogni attività comportante 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.

È 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

Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, inoltre, 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.

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo di Concessione e Autorizzazione

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI E DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Regionali o Statali in vigore.

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 a 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
4. Costruzioni precarie e temporanee e le usuali piccole protezioni per il materiale combustibile di uso domestico e/o per animali domestici (canili,).
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o 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 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 interrato, ecc.

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 per fieno costituiti da un palo centrale o più pali laterali con copertura mobile, ecc).

Si considerano precarie anche le casette in legno prefabbricate qualora rispettino le seguenti condizioni:

- siano semplicemente appoggiate al suolo;
- la superficie coperta sia uguale o inferiore a 6 mq;
- l'altezza massima al colmo della copertura sia pari a m 2,50;
- la posizione planimetrica rispetti le condizioni dettate dal Codice civile;
- la casetta dovrà essere posta a servizio di una unità abitativa a destinazione residenziale esistente e posizionata sull'area strettamente pertinenziale.

La ditta che intende installare la casetta dovrà presentare una comunicazione scritta all'Ufficio.

Fatti salvi i depositi di legna, con semplici protezioni e con superficie massima di 6 mq. per unità abitativa, per tutte le rimanenti opere l'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

In ogni caso contemplato nel presente articolo è escluso l'utilizzo in eccezione agli indici edificatori dei volumi derivanti a qualsiasi titolo.

Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 8 - DEFINIZIONE INTERVENTI

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (parziale e totale), sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, si richiama quanto stabilito all'art. 5 dell'Allegato n. 1 alle N.T.A.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

È principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione.

Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie:

- residenza;
- attività produttive artigianali o industriali;
- attività agricole;
- attività commerciali-direzionali;
- attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.).

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

È complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale (ad es. la residenza del proprietario/custode di un'attività produttiva; il ristorante di un'attività alberghiera ecc.).

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

È secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale nel rispetto della disciplina di zona, fatto salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione; è fatto salvo che le modifiche non siano pregiudizievoli dei requisiti igienico-sanitari.

Art. 10 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. Il cambio di destinazione è soggetto a concessione edilizia quando avviene con interventi edilizi per i quali è richiesto tale provvedimento autorizzatorio. In tal caso, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n.10 del 1977.
3. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il responsabile SIP dell'U.L.S.S., o suo incaricato.
4. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio di destinazione d'uso non sostanziale ai sensi dell'art. 92 lett.a) della L.R. n. 61/85, con esclusione degli edifici autorizzati ai sensi della L.R. n. 24/85. L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

Art. 11 - DESTINAZIONI DI ZONA

Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono da considerare come destinazioni prevalenti: sono pertanto consentite anche le destinazioni complementari e secondarie o che comunque non siano incompatibili con le caratteristiche edilizio-urbanistiche della singola Z.T.O.

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. o per le quali devono necessariamente essere utilizzabili anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.)

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e Rilascio di Concessione o Autorizzazione

Art. 12 - 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 e 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. È 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 è 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 è 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 servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.;
7. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonchè degli interventi consentiti dalla L.R. n.24 del 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 giudiziari;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà 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 potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

Art. 13 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE : FORMA-CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
3. indicazione del progettista e suo domicilio;
4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;
7. elenco degli allegati;
8. data e sottoscrizione del richiedente.

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. 14. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
- 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. 16, o la copia della relativa domanda.

d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 12 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

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.

Art. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere datati e depositati almeno in quadruplica copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli organismi comunali, nonché ulteriori quattro copie qualora l'intervento richiesto ricada in zona comunque vincolata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
- 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 illustrativa contenente la descrizione della proposta progettuale nonché 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, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, manufatti ed alberature esistenti. 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 per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro;
- 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 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi allo approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- m) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.
- n) dichiarazione del progettista di conformità del progetto alle vigenti disposizioni di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- o) documentazione di cui all'art. 91 del presente regolamento.

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 e la definitiva sistemazione. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso 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 ai vincoli di cui alla L. n.1497 del 1939, 431/'85 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., 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:

- 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 1:20;
- 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 stradali, 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 due sezioni verticali, quotate, in scala 1:100 tra loro ortogonali;
- c) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- 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) 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.

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 con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato con le modifiche evidenziate in colore rosso, se di tamponamento, ed in colore giallo se di "demolizione" (oppure apposite retinature).
- b) relazione illustrativa atta a descrivere le varianti e a dimostrare il rispetto delle disposizioni normative vigenti.

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 sezione 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 edifici ad uso abitativo ed assimilabili 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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere SIP dell'U.L.S.S., qualora sussistano possibilità di rischio per gli individui della popolazione può prescrivere le necessarie misure protettive e, all'occorrenza dispone il divieto di utilizzazione delle sorgenti

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 GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

Art. 15 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le procedure per il rilascio della Concessione edilizia sono disciplinate dalla legislazione regionale e statale vigente in materia. In particolare si richiama quanto previsto dall'art. 4 della L. n. 493 del 4 dicembre 1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 16 - 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.

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico adotta le definitive determinazioni.

Art. 17 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è rilasciata al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, dal responsabile dell'ufficio o del servizio, 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 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.

Art. 18 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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. 19 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

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.

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.

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.

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).

Non sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione e conformi all'originario progetto.

Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

Quando per la applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10.5.1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.

Art. 20 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 9 della L. n. 10 1977 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo:

- a) per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore;
- b) nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni. Se il nuovo edificio è totalmente diverso dal preesistente si applicano i nuovi oneri con detrazione di quelli pertinenti al preesistente.

Art. 21 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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. 22 - 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 inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento, o che abbiano una loro completa funzionalità.

Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente.

Art. 23 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato.

Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione a sensi dell'art. 9 della L. n. 94 del 25.3.1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

Art. 24 - 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.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27.1.1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto.

In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

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. 25 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione, in particolare dall'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modifiche, 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

Per il periodo invernale, in mancanza di apposita comunicazione, si applica d'ufficio una sospensione dal 15 Dicembre a fine Gennaio.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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.

Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.

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

Art. 26 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

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

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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. 27 - VARIANTI

Le "varianti non essenziali in corso d'opera" di cui all'art. 15 della L. n. 47/85 possono essere realizzate durante i lavori ancorchè in assenza di preventiva autorizzazione: l'approvazione di tali varianti deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia sono subordinate alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 della L. 493, punto 7, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le varianti essenziali così come definite dalla vigente legislazione, non possono essere realizzate se non previa approvazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico; nell'atto di assenso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può fissare, ove occorra, nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

L'approvazione delle varianti a concessioni o autorizzazioni rilasciate è richiesta con apposita istanza scritta indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dal titolare della concessione o autorizzazione.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

Capitolo I - Inizio dei Lavori

Art. 28 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

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

1) comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.

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 con indicati:

a) la natura dell'intervento;

b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;

c) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;

d) il coordinatore per la progettazione e l'esecuzione dei piani di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 494/96.

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;

e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L.46/90 e succ.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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. 29 - DIRETTORE DEI LAVORI

Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi 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. L'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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 30 - 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.

In corrispondenza dei luoghi di transito o stazionamento deve essere sistemato all'altezza del solaio di copertura del piano terreno un impalcato di sicurezza (mantovana) a protezione contro la caduta di materiali dall'alto. Tale protezione può essere sostituita da una chiusura continua in graticci sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante. In presenza di gru a torre il cui braccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire gli estranei dal pericolo di caduta di materiali dall'alto.

Si richiamano, inoltre, le disposizioni cui al D.Lgs. n. 494/96 e quelle contenute nei successivi art. 88 e seguenti.

Art. 31 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

Ove necessario il Comune prima dell'inizio dei lavori potrà fissare i capisaldi che dovranno essere scrupolosamente osservati durante l'esecuzione dei lavori.

Art. 32 - 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 inizio dei lavori dovrà essere comunicata per iscritto dal concessionario prima dell'inizio stesso.

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 e deve essere comunicata per iscritto al Comune dal concessionario..

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. 28 punto 2 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 33 - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico in particolare sulle cause del crollo.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la C.E.O., 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. 34 - VISITE DI CONTROLLO

Il responsabile dell'ufficio o del servizio esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici avvalendosi anche di 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.

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.

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. 35 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il responsabile dell'ufficio o del servizio 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. 28.4.
- 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.

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), il responsabile dell'ufficio o del servizio adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.

Nel caso di leggere difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

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, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

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.

Art. 36 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.

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.

Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, , il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire la parte difforme; nel caso in cui ciò non sia possibile senza compromettere anche la parte conforme, le opere realizzate sono soggette a una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità determinato secondo le modalità stabilite dall'art. 93 della L.R. n. 61/85. .

In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva.

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.

Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

Capitolo III - Certificato d'uso

Art. 37 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

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, se richiesto, in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086 e di conformità alla legge 2.02.74 n. 64 ed alla L.R. n.6 del 5.02.2996 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- 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 che certifichi l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
- f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformità (e quando previsto cert. di collaudo) degli impianti installati, nel rispetto della vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, di distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, ecc...) come previsto dalla L. n. 46 del 5.3.1990;
- g) relazione tecnica con dichiarazione di conformità a quanto previsto dalla L. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dalla L.384/1978 per edifici pubblici.

Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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)

Art. 38 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

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 di agibilità e/o abitabilità di cui al D.P.R. 425/1994.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di abitabilità e/o agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione dei cui al comma 2° del presente articolo e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma 2° del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

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

Nel caso di cambio di destinazione d'uso anche senza interventi edilizi deve essere chiesto un nuovo certificato.

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.) Inoltre si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 216 del TULLSS nel caso trattasi di attività insalubre cui il DMS 2.3.1987.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 37, per quanto necessario. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina; la spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 39 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di quattro, dal Consiglio Comunale. Il Consiglio Comunale elegge altresì due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente che integrano la Commissione Edilizia ogni qual volta si debbano esprimere pareri ai sensi della L.R. n. 63/94 artt. 4 e 6. Sono membri di diritto:

- Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o, in alternativa, il Segretario Generale.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materie attinenti l'architettura, l'attività edilizia e l'urbanistica. In ogni caso deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I due esperti di cui alla L.R. n.63/94 devono essere scelti sulla base di curriculum e competenze documentate in materie di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

I componenti elettivi decadono in ogni caso allo scadere dell'Amministrazione che li ha nominati e non possono essere eletti per più di due volte consecutive: esercitano comunque le loro funzioni nei termini e con gli effetti previsti dalla L. n. 444/94.

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 restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o, in alternativa, il Segretario Generale; esercita le funzioni di segretario un funzionario comunale, che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, nominato dal Presidente.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti comunali o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

Art. 40 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA *(delibera di Consiglio comunale n. 27/2005).*

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.

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta indicando gli argomenti da trattare.

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

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno due membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci.

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 dell'Ufficio Tecnico o il funzionario delegato, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

Art. 41 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia come organo consultivo in materia edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo estetico e di ornato che tecnico-edilizio ed urbanistico in conformità alla vigente normativa.

Il parere della Commissione è obbligatorio, ma non vincolante, nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare:

- per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva;
- per interventi su immobili classificati dal P.R.G. come Beni Culturali e/o ricadenti in Z.T.O. "A" e "A1";
- per gli interventi sottoposti a vincoli paesaggistico-ambientale ai sensi del D. Lgs. 490/99;

Il parere della Commissione, se non obbligatorio in forza del comma precedente, deve essere espresso esclusivamente per le pratiche e per gli aspetti che l'Amministrazione comunale o il Responsabile del servizio in materia urbanistica-edilizia lo ritengano opportuno, compresi i casi di valutazione degli aspetti relativi alla qualità progettuale ed all'inserimento nel contesto ambientale.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 42 - 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.

La organizzazione edilizia e le modalità o caratteristiche costruttive e architettoniche indicate nelle tavole di P.R.G. con appositi schemi grafici, devono sempre essere verificate in relazione al tessuto urbanistico-edilizio esistente e alla natura e orografia del territorio.

In sede di progettazione esecutiva deve quindi essere verificata la concreta fattibilità e possono essere apportate le modifiche eventualmente necessarie affinché siano evitate alterazioni eccessive del territorio o composizioni architettoniche contrastanti o comunque non omogenee con le esistenti caratteristiche ambientali di pregio.

ART. 43 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore comunale si attua a mezzo di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto.

Quando è obbligatorio uno I.U.P., in sua assenza sono comunque consentiti gli interventi su edifici esistenti compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario dell'edificio stesso entro i limiti fissati per le singole zone territoriali omogenee, nonchè gli interventi puntuali previsti dal P.R.C..

Quando non sia obbligatorio un I.U.P. la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio di permessi di costruire.

Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche in particolare di edifici ed impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Si richiamano le disposizioni di cui alla L.S. 13/89 .

Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento e alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le istanze edilizie per la realizzazione di I.E.D. riferiti ai "lotti liberi" devono essere sottoscritte da tutti i proprietari dei terreni compresi nell'ambito indicato nella cartografia.

ART. 44 - 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. di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.);

Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica e il P.P. possono essere adottati dalla Giunta Municipale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

Nell'elaborato planivolumetrico eventualmente richiesto deve essere indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici; tuttavia, nel caso di strumenti attuativi estesi a vaste porzioni di territorio (escluso comunque il P.d.R. nel Centro Storico e a meno di indirizzi diversi dell'Amministrazione Comunale per siti particolari), il planivolumetrico può limitarsi a rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 45 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi: le modifiche di cui sopra non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura e secondo le modalità previste per ciascuna Z.T.O. dal P.R.G. e dalle N.T.A.

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 fatte salve eventuali diverse indicazioni contenute nelle N.T.A.. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.R.G. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di I.U.P. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale: sono fatte salve comunque eventuali diverse prescrizioni contenute nelle N.T.A.

L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.R.G. può essere modificata all'interno del piano attuativo, purchè ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione soggetta a solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento e/o unità minime di intervento diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.

In ogni caso può essere richiesto un piano guida preventivo esteso ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dell'I.U.P. nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni.

ART. 46 - 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.

All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale va attribuita proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.

Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, può approvare eventuali varianti che non incidano sui criteri informativi così come indicati nella relazione dello strumento attuativo e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul suo dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo e comunque sempre in rapporto alle volumetrie concessionate realizzate contemporaneamente a queste.

Gli edifici eventualmente già esistenti nell'ambito di un P.di L. o P.P., e le relative aree di pertinenza urbanistica delimitate in base agli indici in vigore, possono non essere soggetti alla disciplina del piano attuativo.

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. 47 - 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.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pur esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. di completamento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un progetto unitario descrittivo delle trasformazioni previste e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Tale progetto deve contenere lo schema della organizzazione edilizio-urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentita la C.E.O., e comunque di tutte le aree inedificate contigue a quella interessata dall'intervento edilizio.

ART. 48 - 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 I.U.P. e comprendente le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 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 delle aree a verde privato eventualmente ricomprese all'interno dell'ambito di intervento.
- 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 dal piano campagna sistemato, nonché gli sporti privi di sostegni verticali, gli aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura. Gli aggetti e gli sporti vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1,20 misurata a partire dal bordo esterno.

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

ART. 49 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

Ogni volume edilizio determina un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, determinato secondo le indicazioni del comma successivo.

Per gli edifici realizzati prima del 1967 (06/08/67), tale superficie si estende solamente sui mappali su cui insisteva l'edificio alla data di adozione. Per tali fabbricati la superficie vincolata potrà comunque risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

Per i fabbricati realizzati dopo il 1967 ma anteriormente alla data di adozione del P.R.G. (18/04/1998) la superficie di pertinenza urbanistica si estende alle aree che al momento della concessione edilizia erano nella disponibilità – in proprietà o per cui esisteva una legittimazione – della ditta intestataria della concessione, fino al raggiungimento del valore prescritto dagli indici di zona vigenti al momento in cui venne rilasciata la concessione edilizia.

Per i fabbricati realizzati dopo l'adozione del P.R.G. il vincolo di non edificazione si estende sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica)

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreni edificabili adiacenti ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea.

TITOLO II DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 50 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, esclusi:

- i portici e le gallerie entrambi di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola, aperti almeno su due lati, se connessi con la parte di annesso rustico;
- le scale a giorno;
- le coperture di parcheggio aperte su tutti e quattro i lati in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m 2,50;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico, purchè questi rientrino nei loro specifici limiti dimensionali;
- le costruzioni precarie nonchè quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- gli abbaini "a canile" così come definiti dall'art. 8 dell'Allegato n. 1 alle N.T.A.;
- i volumi tecnici come di seguito definiti;

Ai fini del calcolo del volume si considera il solido compreso tra la quota minima e la quota massima così definite:

QUOTA MINIMA - Coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla Concessione edilizia; nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale 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 tra il paramento esterno di facciata e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura in legno, la quota massima va misurata nella linea inferiore dei cantili a vista.

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, camini e l'extracorsa degli ascensori.

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.

ALTEZZA DEL FABBRICATO: è l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno naturale e/o sistemato e l'intradosso del solaio di copertura ad esclusione dei timpani e/o delle pareti verticali degli abbaini o frontali così come definite dall'art. 8, punto 4, dell'Allegato n. 1 alle N.T.A. Ai fini del rispetto del presente comma non si considerano le parti di edificio poste in corrispondenza delle rampe di accesso agli eventuali locali interrati.

ART. 51 - DISTACCO TRA FABBRICATI

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici fuori terra 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.

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.

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a ml 5,0.

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. Nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

È 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.

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.

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.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di particolari distanze per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano in ogni pericolo di inconvenienti di tipo igienico-sanitario. Sono fatte salve disposizioni diverse stabilite dalle vigenti normative.

Per gli elementi che non concorrono al calcolo dei volumi ai sensi del presente articolo si applica la disciplina del C.C. relativa al distacco tra edifici.

ART. 52 - DISTANZE DAI CONFINI

È la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà. La distanza dai confini non si applica nel caso che sul lotto confinante già esista o sia previsto altro edificio con pareti finestrate verso confine.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse, previa convenzione tra i proprietari confinanti registrata e trascritta; nel caso di sopraelevazione di fabbricati residenziali esistenti a confine non è richiesta la convenzione. Lo spazio esistente tra un fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla strada e la strada stessa può essere utilizzato a fini edilizi purchè non venga alterato il naturale andamento del terreno ed è soggetto alla disciplina delle costruzioni interrato.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il funzionario incaricato, su parere della Commissione Edilizia, può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

ART. 53 - DISTANZA DALLE STRADE

È la distanza che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il confine stradale inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

All'interno del centro abitato e delle zone edificabili o per le quali il P.R.C. ha previsto trasformazioni urbanistiche (indicazioni puntuali) la distanza va misurata dal bordo esterno del marciapiede esistente o previsto o: in assenza di tali indicazioni si applica la disciplina di cui al comma precedente.

Fabbricati

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili e all'interno dei centri abitati devono essere osservate le seguenti distanze:

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

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

mt. 10 da strade con larghezza di carreggiata superiore a mt. 15 e dalle strade provinciali.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro dei centri abitati, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. n. 1404/68 e, per quanto applicabile, dal Codice della Strada.

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori 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. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed emissioni.

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 sopravvanzi verso il fronte protetto fatta salva la disciplina del Codice della Strada.

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 61.

Recinzioni

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non possono essere inferiori a ml 3,0 per le strade provinciali. Per le altre strade la recinzione può sorgere al limite di proprietà fatta salva la possibilità del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la C.E.C., di imporre l'eventuale arretramento per rispettare allineamenti esistenti o in previsione di allargamenti e realizzazione di marciapiedi o, in generale, per garantire la sicurezza del traffico.

All'interno dei centri abitati e nelle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G. la recinzione può sorgere al limite di proprietà fatta salva la possibilità del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la C.E.C., di imporre l'eventuale arretramento per rispettare allineamenti esistenti o in previsione di allargamenti e realizzazione di marciapiedi o, in generale, per garantire la sicurezza del traffico.

In particolare lungo le strade pubbliche o di uso pubblico le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno ml.1,20 dal margine della carreggiata o del marciapiede per assicurare la possibilità di sgombero ed eventuale accumulo della neve, fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di concedere, con specifica deliberazione di Giunta comunale, una deroga a tale arretramento per le zone edificabili o trasformabili dal P.R.C.. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane in proprietà privata, deve essere sistemata a preferibilmente a verde. Compete al proprietario la cura e la manutenzione di tali spazi. In caso di inadempimento, per ragioni di pubblico decoro ed incolumità il Sindaco può esercitare poteri sostitutivi.

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal P.R.C..

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ART. 54 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il funzionario incaricato autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.

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.

Nel caso di lotto ricadente a cavallo delle Zone Territoriali Omogenee A-B-C-D si applica la disciplina (destinazioni, parametri costruttivi e formali) della Zona su cui insiste ciascuna superficie.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvo la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona e salvi, altresì, i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

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.

ART. 55 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee ad esclusione delle zone A ed A1 e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona. Per gli edifici residenziali ricadenti nelle zone residenziali previste dal P.R.G. è inoltre consentito, per una sola volta, in deroga agli indici di Piano ma nel rispetto degli altri parametri edificatori, un aumento di volume massimo di 50 mc per adeguamenti igienico-sanitarie e/o funzionali.

Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento.

La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G..

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.

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.

ART. 56 - SOTTOTETTI

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purchè non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati (es. "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete, la quale deve essere collocata su pareti alte almeno 1,80 ml (l'abbaino è considerato parete finestrata), in caso di nuovi fabbricati. Per i fabbricati esistenti ed i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

I sottotetti, ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge regionale 12/99, per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media, riferita all'intera unità immobiliare, di mt. 2,20 a partire da un'altezza minima di mt. 1,50 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. In mancanza dei requisiti di abitabilità si considera agibile la porzione di sottotetto avente un'altezza media di mt. 1,80 a partire da un'altezza minima di mt.1,00.

In ogni caso ai fini del calcolo del volume del fabbricato (e conseguentemente degli oneri di urbanizzazione) deve essere computato l'intero volume del sottotetto.

ART. 57 - ABBAINI

È consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale e comunque conformi alle seguenti prescrizioni e caratteristiche di cui al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

La somma delle larghezze dei singoli abbaini non può superare il 30% della lunghezza della fronte sulla quale prospettano.

ART. 58 - AGGETTI 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. 2,55 dal piano sottostante. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti un marciapiede; in questo caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede e avere una profondità superiore a m. 1,20. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,0 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

2. In caso di prospicenza su spazi pubblici le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; parimenti 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. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

4. 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 4,0 ml; deve in ogni caso essere curata l'omogeneità alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme tradizionali.

Art. 59 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino a raggiungere il primo piano dell'edificio.

Sono ammesse le scale di sicurezza ove richieste dalla vigente legislazione. In ogni caso tali strutture dovranno essere preferibilmente localizzate sul retro degli edifici ed armonizzarsi per caratteristiche e materiali con la tipologia fabbricato .

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G..

Art. 60 - PORTICI E MARCIAPIEDI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento 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 può essere minore di ml. 1,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 salvo misure diverse previste da strumento attuativo. In caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere ammesse altezze inferiori al fine di conservare le caratteristiche dimensionali preesistenti.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Sindaco può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. È altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

I porticati descritti nelle tavole di P.R.G. sono indicativi ed eventualmente da realizzare sul solo fronte del fabbricato prospiciente spazi di pubblico transito.

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il comune provvede a sistemare i marciapiedi mentre spetta ai proprietari la cura e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, se non recintata per uso privato, deve essere sistemata con cura e spese del proprietario frontista in omogeneità con l'area pubblica.

ART. 61 - COSTRUZIONI INTERRATE

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola possibile eccezione per le pareti dove si trova l'accesso e la relativa rampa.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente dotate anche di griglie, di larghezza non superiore a cm. 110.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e comunque limitatamente alla porzione che risulta interrato rispetto al livello originario del terreno naturale;

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 aerazione 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 di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8% mentre nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 62 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

Oltre allo spazio per parcheggio, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile pari ad almeno mq 12.

Tale spazio potrà essere ricavato all'interno delle costruzioni, oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure, ove ciò non sia possibile, in aree attigue funzionalmente collegate e purchè siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale;

In eccezione agli indici di edificabilità è consentita, ad esclusione delle zone A, A1 e degli edifici tutelati (beni culturali), la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse o legnaie a servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze previste dal codice civile, qualora sul fondo contiguo sussistano fabbricati con pareti finestrate fronteggianti il locale accessorio detto locale dovrà mantenersi alla distanza prevista dal D.M. 1444/68; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2,20; altezza massima al colmo della copertura non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 9 mq. ed un massimo di 20 mq. Devono essere realizzate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse, il progetto deve essere unitario; nel caso di costruzione contemporanea di autorimesse tra due proprietà confinanti, va favorito l'accorpamento a confine.

Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla stipula a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo a mezzo del quale i richiedenti si obbligano per sé e per gli aventi causa al mantenimento della destinazione d'uso fino ad eventuale modifica delle previsioni di P.R.C.; tale atto può essere autenticato dal Segretario comunale.

Ai fini dell'applicazione della legge 122/89 e del presente articolo, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% dell'area di sosta.

Gli edifici dovranno essere a pianta rettangolare con copertura preferibilmente a padiglione e padiglione con falde accorciate o a capanna; in ogni caso le coperture dovranno avere grossa e minuta orditura in legno ed essere rivestite in lamiera verniciata o tegole canadesi (in entrambi i casi di color marrone) o in scandole di legno; le pareti potranno essere in legno o rivestite in pietra locale e legno o finite con intonaco al grezzo con colorazione tipica della zona; solo casi particolari saranno valutati dalla C.E.C. o dal responsabile del procedimento che potrà disporre sedimi, tipologie, materiali e finiture ritenuti più consoni all'ambiente urbano in cui l'edificio verrà inserito.

ART. 63 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

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. 64 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio devono, in via generale, rispettare il naturale andamento del terreno.

In caso di comprovata necessità, su conforme parere della C.E.C., potranno essere autorizzate modifiche dell'originario piano di campagna che dovranno essere adeguatamente motivate e chiaramente descritte negli elaborati progettuali: i riporti non potranno comunque superare l'altezza di un piano con un massimo di ml. 3.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati al minimo indispensabile ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno e la "naturalità dei luoghi".

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

Art. 65 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonché le attrezzature pubbliche.

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. in riferimento alle diverse Z.T.O., l'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in ml. 1,50 comprensivi dell'eventuale zoccolo in muratura che non potrà comunque superare l'altezza di 50 cm. Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3 ml, ed essere anche interamente opache per le parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa.

Nel caso di recinzioni realizzate in sasso può essere consentita un'altezza massima di 1.80 ml, anche completamente piena: ulteriori eventuali deroghe potranno essere ammesse nel caso in cui, su conforme parere della C.E.C., si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale su conforme parere della C.E.C., potranno essere autorizzate altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale.

In ogni caso devono essere conservate le tradizionali delimitazioni in lastre di pietra o sasso e, ove possibile, ripristinate con eguali materiali.

ART. 66 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

Al Comune è 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.

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento e nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.

Art. 67 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale scopo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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. 68 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

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.

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.

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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

Decoro dei luoghi non edificati. All'Amministrazione comunale compete il mantenimento ordinato e rispettoso delle norme dell'igiene pubblica, delle aree e spazi urbani non edificati. In essi è vietato il deposito di qualsivoglia rifiuto e l'accumulo disordinato di materiali impiegati nei differenti usi domestici. In caso di persistente manifestarsi di forme di inosservanza è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 50,00 (cinquanta) ad € 200,00 (duecento).

Art. 69 - 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.

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. in riferimento alle diverse Z.T.O., la composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente montano; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il funzionario incaricato, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico.

Le coperture devono avere una pendenza compresa tra il 40% ed il 100% ed essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti (scandole, lamiera, tegole canadesi, tegole della tonalità dell'argilla, ecc.); 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 possono essere rivestite in legno a condizione che sia assicurato un corretto inserimento nell'ambiente edificato circostante; la superficie rimanente deve essere trattata con intonaci rustici di tipo alpino e con tinteggiature tradizionali.

I serramenti esterni devono essere di tipo alpino con oscuri in legno verniciato o PVC "tipo legno"; sono ammessi avvolgibili purchè in legno.

I parapetti di protezione devono essere realizzati preferibilmente con materiali e forme tradizionali (legno, ferro, pietra), in accordo cromatico con le facciate, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

La trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestrate che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti.

I muri di contenimento, di controripa o di scarpata o altre eventuali opere di protezione devono essere realizzate in pietra del luogo o in calcestruzzo intonacato al rustico o rivestito in sasso o pietra .

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono essere interrato.

Le pertinenze ad uso garage, legnaia,... devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quella del fabbricato principale. Il manufatto deve essere costruito e/o rivestito in muratura intonacata e/o in legno. Sono assolutamente vietati manufatti in lamiera anche se di tipo prefabbricato.

Le semplici legnaie possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con copertura anche in lamiera.

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 70 - 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 SIP dell'ULSS o di suo incaricato, o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune per gli aspetti di rispettiva competenza.

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. 71 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative strutture devono pertanto essere isolate e interrato mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Le murature in calcestruzzo o in elementi 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.

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.

Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

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. 72 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI

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, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.), conformemente alla legislazione vigente ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.

Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10 m da aperture di stabili contigue. In ogni caso, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S., potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.

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

Art. 73 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni nuova unità immobiliare con destinazione residenziale, ricavata mediante interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, deve essere assicurata una superficie netta abitabile (calcolata come stabilito dall'art. 3 del D.M. 10.05.1977) non inferiore a mq 50.

E' ammessa la deroga a tale dimensione, comunque nel limite di 35 mq minimi, nel caso l'intervento edilizio preveda la realizzazione di un solo nuovo alloggio; per le unità immobiliari residenziali esistenti precedentemente all'intervento edilizio deve essere mantenuta almeno la superficie esistente o garantita la superficie minima di 50 mq.

Negli interventi di nuova edificazione la superficie media delle unità immobiliari con destinazione residenziale dovrà essere pari a mq 65 (superficie media = superficie utile complessiva / numero delle unità immobiliari); in ogni caso la superficie netta abitabile delle singole unità immobiliari non potrà essere inferiore a mq 50.

In entrambi i casi sopra citati, ciascun alloggio dovrà essere dotato di almeno una camera da letto matrimoniale da 14 mq, un soggiorno con eventuale angolo cottura di superficie non inferiore a mq 16 ed un servizio igienico con superficie minima di 4 mq.

Le presenti disposizioni non si applicano alle unità abitative delle case alloggio per anziani, ed alle unità abitative ricomprese negli alberghi - residence così come definiti dalla vigente legislazione regionale nonchè agli alloggi A.T.E.R. per i quali vale la normativa di legge specifica.

Valgono in generale e per quanto non specificatamente riportato nel presente regolamento i limiti e le norme contenute nel DM 5.7.1975 e succ.

Art. 74 - LOCALI ABITABILI

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

Sono considerati locali accessori e pertanto non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, taverna, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici secondari, dispensa, disimpegno, taverna, etc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,55 per i locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente nei limiti previsti agli artt. 56 e 73;
- c) per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.5.1967) non inferiore al 2%, e comunque la superficie di finestratura non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso. In particolare negli alloggi esistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici e altezze preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici. Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio senza considerare eventuali travature a vista.

Per le abitazioni fruente di contributo Statale, vanno applicate le specifiche disposizioni che le riguardano fatto salvo quanto previsto per i locali sottotetto e soppalchi.

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Nel caso di soppalchi, le altezze interne non devono essere inferiori mediamente a mt. 2,20, con un minimo di mt. 1,50, per poter essere abitabili. I soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio, qualora adibiti a deposito devono avere esposto in posizione ben visibile un apposito cartello indicante il carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano agibili in condizione di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

Per edifici o parti di essi realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti previsti per la nuova edificazione.

Art. 75 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali, sentito il Resp. SIP dell'U.L.S.S. o suo incaricato 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 minimo di 5 ricambi ora, sentito il Resp. SIP dell'U.L.S.S., siano garantiti sufficienti requisiti igienico/sanitari;

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, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; per essere agibili devono avere un'altezza minima di m. 2.00.

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.

Art. 76 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale che servono più di due alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, con pedata di almeno 30 cm e provviste di almeno un corrimano ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale. E anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/6 di quella del vano scala.

In ogni altro caso, è ammessa la larghezza minima di m. 1,00, e di 0.80 per le scale interne ad una stessa unità abitativa e, in particolare le dimensioni del vano scale devono essere rispondenti a quanto indicato nel D.M. 236/'89.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle dimensioni originarie.

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e sia assicurata una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 100 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Sono comunque fatti salvi i disposti della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 77 - 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. 78 - 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 aerato direttamente dall'esterno e di superficie minima di mq. 4.

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

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, nonché di superficie inferiore al minimo stabilito solo per le strutture ad uso collettivo, in caso di comprovata necessità e per il secondo bagno delle unità abitative; devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto.

Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che:

- b) sia prevista un'aspirazione meccanica che assicuri un ricambio orario almeno di 5 vol/h se continua, ovvero 10 vol/h se intermittente (in questo caso deve essere avviata contestualmente all'entrata nel servizio e disattivarsi non prima di aver assicurato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da questo.

L'installazione di impianti a combustione (es. scaldacqua) è soggetta alle norme Uni-Cig recepite dalla legislazione vigente (L.1083/71 e succ.). È in ogni caso vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

Valgono specificatamente i dettati della L.384/78 e della L.13/89, e successivo D.M. 236/89 per i rispettivi campi d'applicazione.

Art. 78 bis – CRITERI IGIENICO-SANITARI AI FINI DELL'AUTOCERTIFICAZIONE DA PARTE DEI TECNICI PROGETTISTI (variante al prg 1/2005).

Unicamente ai fini delle procedure di autocertificazione della conformità igienico – sanitaria nell'ambito dell'edilizia residenziale, come previsto all'articolo n. 20 dal D.P.R. n. 380 del 2001, valgono le seguenti determinazioni regolamentari:

Per le nuove abitazioni:

Le caratteristiche dei locali:

- la superficie soggiorno deve essere come minimo pari a 14 mq., più un angolo cottura di almeno 4 mq;
- per i locali con tetto inclinato: l'altezza media è di 255 cm. e minima di 160 cm..

Il soppalco: non deve occupare più del 60 % dei locali abitabili; l'altezza minima sottotrave dovrà essere di 220 cm..

Il bagno: almeno un bagno deve avere superficie minima di 4 mq.; non è accettabile l'unico bagno cieco, ma con finestra con superficie minima di 0,50 mq; comunque, non deve comunicare direttamente con salotti, cucine o ingressi a loro volta direttamente comunicanti con questi.

Le scale lineari: se comuni la larghezza minima sarà di 120 cm; le scale interne colleganti vani abitabili e accessori: larghezza minima 80 cm.

Per le ristrutturazioni: se si tratta di demolizione e ricostruzione valgono le stesse norme dei locali nuovi, salvo la presenza di vincoli specifici; se rimane la precedente destinazione d'uso, si possono accettare i valori esistenti; se cambia la destinazione d'uso, l'edificio deve intendersi come nuovo.

Per i recupero dei sottotetti: la superficie finestrata apribile, se non in falda, non può essere inferiore a 1/8 della superficie di pianta.

Art. 79 - LOCALI CUCINA

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina, o da una "cabina di cottura" per la preparazione degli alimenti, che oltre ai requisiti generali deve avere una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione. Per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cmq, provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna. Tale apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste inoltre devono essere protette con griglie (antinetto) in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

Devono in ogni caso essere rispettate le vigenti norme di sicurezza per l'installazione di apparecchi a combustione.

Art 80 - EDIFICI RURALI

Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricole sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario sentito il Resp. SIP dell'U.L.S.S..

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

Art. 81 - 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.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili nelle rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Depositi e ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, sono permessi solo in aperta campagna, purchè provvisori e limitati ai bisogni del podere.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. N. 24 del 05/03/1985 e in particolare la D.G.R. n. 7949/89.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di osservare le distanze di natura igienico-sanitaria per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano ogni pericolo di inconvenienti igienico-sanitari.

Art. 82 - RIFORNIMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti, ad esclusione dei volumi accessori, devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la C.E.O. e il Responsabile di settore U.L.S.S. può imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 83 - 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 sua parte.

ART. 84 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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. 85 - 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.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,0 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal comune.

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

Art. 86 - 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 o 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 provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

Art. 87 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, 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, avallamenti, 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. 92.

Art. 88 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato.

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 (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati 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 manomissioni.

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.

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 essere 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. 89 - 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 Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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.

ART. 90 - NORME PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Nella progettazione, installazione e gestione degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso (PRPIL) e in attuazione della L.R. n.22 del 27 giugno 1997.

Il Comune dovrà altresì predisporre ai sensi degli art. 4 e 6 della citata L.R. un apposito Piano Comunale dell'Illuminazione pubblica che dovrà tra l'altro, indicare le modalità ed i tempi per l'adeguamento degli impianti pubblici esistenti alle norme antinquinamento.

ART. 91 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER LA MANUTENZIONE 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 o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'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 decorsa del termine per l'efficacia della denuncia 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, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'art. 3 dei D.Lgs n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 L n. 73/2000 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 soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. 3 del D.Lgs. 115/2008, sono autocertificati dai 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 USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al 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 al D.G.R. 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e larghezza max 0,70).

NORME FINALI

Art. 92 - 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. 93 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 94, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze dirigenziali, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Il richiamo a leggi cui il presente Regolamento rimanda viene modificato, al modificarsi di quelle leggi, previa deliberazione del Consiglio Comunale soggetto a controllo di legittimità.

Art. 94 - 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.

Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. n. 383 del 3.3.1934, con le modifiche di cui alla L. n. 137 del 3.5.1967 e L. n. 689 del 24.11.1981, art. 16-113. (Sanzione pecuniaria da L. 4.000 a L. 1.000.000).

Il Sindaco può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli art. 151 n. 6, e 153 del R.D. n. 148 del 4.2.1915.

INDICE GENERALE

PARTE I	1
TITOLO I.....	1
CAPITOLO I - NORME GENERALI	1
ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA	1
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI	1
TITOLO II	2
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	2
CAPITOLO I - OBBLIGO DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	2
ART. 4 - AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI E DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.....	2
ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI	2
ART. 6 - PERTINENZE.....	2
ART. 7 - OPERE PRECARIE.....	3
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	3
ART. 8 - DEFINIZIONE INTERVENTI	3
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D'USO	3
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI.....	3
ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	4
ART. 11 - DESTINAZIONI DI ZONA	5
TITOLO III.....	6
AUTORIZZAZIONE ED ONERI	6
CAPITOLO I - DOMANDA E RILASCIO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	6
ART. 12 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	6
ART. 13 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE : FORMA-CONTENUTO.....	7
ART. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	9
ART. 15 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA	12
ART. 16 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI	12
ART. 17 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	12
ART. 18 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE	13
CAPITOLO II - ONEROSITÀ DELLE CONCESSIONI.....	14
ART. 19 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE.....	14
ART. 20 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI.....	14
ART. 21 - EDILIZIA CONVENZIONATA	15
ART. 22 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	15
ART. 23 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	15
ART. 24 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE.....	16
CAPITOLO III.....	16
DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI.....	16
ART. 25 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	16
ART. 26 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE	17
ART. 27 - VARIANTI	17

TITOLO IV	18
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ	18
CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI	18
ART. 28 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	18
ART. 29 - DIRETTORE DEI LAVORI	19
ART. 30 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	19
ART. 31 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	20
ART. 32 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	20
ART. 33 - ESECUZIONE DELLE OPERE	20
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI.....	21
ART. 34 - VISITE DI CONTROLLO	21
ART. 35 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	21
ART. 36 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE	22
CAPITOLO III - CERTIFICATO D'USO.....	23
ART. 37 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO	23
ART. 38 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ	24
TITOLO V	25
COMMISSIONE EDILIZIA	25
ART. 39 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.....	25
ART. 40 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	25
ART. 41 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	26
PARTE II.....	27
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	27
TITOLO I.....	27
DISCIPLINA URBANISTICA.....	27
ART. 42 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	27
ART. 43 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	27
ART. 44 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	28
ART. 45 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	28
ART. 46 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	29
ART. 47 - CONVENZIONI URBANISTICHE	30
ART. 48 - INDICI URBANISTICI	30
ART. 49 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA.....	31
TITOLO II	32
DISCIPLINA EDILIZIA	32
ART. 50 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO	32
ART. 51 - DISTACCO TRA FABBRICATI	33
ART. 52 - DISTANZE DAI CONFINI	34
ART. 53 - DISTANZA DALLE STRADE.....	34
TITOLO III.....	36
INTERVENTI EDILIZI.....	36
ART. 54 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	36
ART. 55 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....	36
ART. 56 - SOTTOTETTI.....	37
ART. 57 - ABBAINI.....	37

ART. 58 - AGGETTI E SPORTI.....	38
ART. 59 - SCALE ESTERNE.....	38
ART. 60 - PORTICI E MARCIAPIEDI.....	38
ART. 61 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	39
ART. 62 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	40
ART. 63 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....	41
ART. 64 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	41
ART. 65 - RECINZIONI.....	41
ART. 66 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....	42
ART. 67 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	42
ART. 68 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	43
ART. 69 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.....	44
PARTE III.....	45
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA.....	45
TITOLO I.....	45
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....	45
ART. 70 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	45
ART. 71 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE.....	45
ART. 72 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI.....	46
ART. 73 - PARAMETRI ABITATIVI.....	46
ART. 74 - LOCALI ABITABILI.....	47
ART. 75 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	48
ART. 76 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI.....	48
ART. 77 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	49
ART. 78 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	49
ART. 78 BIS - CRITERI IGIENICO-SANITARI AI FINI DELL'AUTOCERTIFICAZIONE DA PARTE DEI TECNICI PROGETTISTI.....	50
ART. 79 - LOCALI CUCINA.....	50
ART. 80 - EDIFICI RURALI.....	50
ART. 81 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	51
ART. 82 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	51
TITOLO II.....	52
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI.....	52
ART. 83 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	52
ART. 84 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI.....	52
ART. 85 - OPERE PROVVISORIALI.....	52
ART. 86 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	53
ART. 87 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO.....	53
ART. 88 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE.....	54
ART. 89 - REQUISITI ACUSTICI.....	54
ART. 90 - NORME PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	55
ART. 91 - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER LA MANUTENZIONE IN QUOTA.....	55
NORME FINALI.....	57
ART. 92 - NORME ABROGATE.....	57
ART. 93 - INTERVENTI D'UFFICIO.....	57
ART. 94 - SANZIONI.....	57

PREMESSE

Il testo del Regolamento edilizio comunale è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 4235 del 30.11.1999 ed aggiornato a seguito delle seguenti varianti parziali:

1. variante al prg n. 2/2003 ai sensi dell'articolo 50, comma 4, della legge regionale 61/85 – approvata con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 28/04/2003;
2. variante al prg n. 4/2003 ai sensi dell'articolo 50, comma 4, della legge regionale 61/85 – approvata con delibera di Consiglio comunale n. 4 del 23/02/2004;
3. varianti al prg n. 1 e 2 /2004 ai sensi dell'articolo 50, comma 3, della legge regionale 61/85 – approvate con delibera di G.R.V. 2643/2006;
4. varianti al prg n. 1/2005 ai sensi dell'articolo 50, comma 4, della legge regionale 61/85 – approvata con delibera di Consiglio comunale n. 20 del 06/06/2005;
5. delibera di Consiglio comunale n. 27/2005;
6. varianti al prg n. 2/2006 ai sensi dell'articolo 50, comma 4, della legge regionale 61/85 – approvata con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 23/04/2007;
7. delibera di Consiglio comunale n. 55 del 21.09.2009;
8. delibera di Consiglio comunale n. 70 del 19.10.2009;
9. delibera di Consiglio comunale n. 26 del 24.06.2011.