

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 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	1
CAPITOLO I - OBBLIGO DI PERMESSO.....	1
ART. 4 - PERMESSI DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, INTERVENTI LIBERI ..	1
ART. 5 - INTERVENTI LIBERI ED OPERE NON URGENTI.....	2
ART. 6 - PERTINENZE.....	2
ART. 7 - OPERE PRECARIE.....	2
ART. 7 BIS - APPOSTAMENTI PER LA CACCIA.....	2
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	3
ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	4
ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	4
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE.....	5
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D' USO.....	5
ART. 11 - DESTINAZIONE D' USO: DEFINIZIONI.....	5
ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	5
ART. 13 - DESTINAZIONI DI ZONA.....	6
TITOLO III AUTORIZZAZIONI E ONERI.....	6
CAPITOLO I° - DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	6
ART. 14 - SOGGETTI AVENTI TITOLO.....	6
ART. 15 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO.....	6
ART. 16 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	7
ART. 17 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA.....	9
ART. 18 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	10
ART. 19 - DECISIONE DEL DIRIGENTE.....	10
ART. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
ART. 21 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
ART. 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	11
ART. 22BIS - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA).....	11
CAPITOLO II° ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI.....	11
ART. 23 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	11
ART. 24 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI.....	12
ART. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	12
ART. 26 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	12
ART. 27 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	12
ART. 28 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE.....	12
CAPITOLO III° - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
ART. 29 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
ART. 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
ART. 31 - VARIANTI MIGLIORATIVE.....	13
TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'.....	13
CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI.....	13
ART. 32 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	13
ART. 33 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	14
ART. 34 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	14
ART. 35 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	14
ART. 36 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	15
ART. 37 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	15
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI.....	15
ART. 38 - VISITE DI CONTROLLO.....	15
ART. 39 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	15
ART. 40 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.....	16
CAPITOLO III - CERTIFICATO D'USO.....	16
ART. 41 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO.....	16
ART. 42 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	16
TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA.....	17
ART. 43 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.....	17
ART. 44 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	18

ART. 45 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.	18
PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	19
TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA.....	19
ART. 46 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	19
ART. 47 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	19
ART. 48 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	19
ART. 49 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COL PRG.....	19
ART. 50 - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI.....	20
ART. 51 - PIANO PLANIVOLUMETRICO.	20
ART. 52 - INDICI URBANISTICI.....	20
ART. 53 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	23
TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI.....	23
ART. 54 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	23
ART. 55 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.	23
ART. 56 - SOTTOTETTI.....	23
ART. 56 BIS - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI (L.R. 12/99).....	24
ART. 57 - AGGETTI E SPORTI.....	25
ART. 58 - PORTICI E MARCIAPIEDI	25
ART. 59 - COSTRUZIONI INTERRATE	26
ART. 60 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	26
ART. 61 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....	27
ART. 62 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	27
ART. 63 - RECINZIONI.....	27
ART. 64 - INDICATORI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI	27
ART. 65 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	28
ART. 66 - MANUTENZIONE E DECORO DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	28
ART. 67 - DECORO DI MURI DI CONTENIMENTO E DI APPARATI TECNOLOGICI.....	28
ART. 68 - POMPEIANE.....	28
PARTE III - TUTELA IGIENICO SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA	29
TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE.....	29
ART. 69 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	29
ART. 70 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE	29
ART. 71 - FUMI E POLVERI.....	29
ART. 72 - PARAMETRI ABITATIVI.....	29
ART. 73 - LOCALI ABITABILI NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	29
ART. 73 BIS LOCALI ABITABILI IN EDIFICI ESISTENTI	30
ART. 74 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.	30
ART. 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	31
ART. 76 - SCALE, RINGHIERE.....	31
ART. 77 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	31
ART. 77BIS CAVEDI.....	31
ART. 78 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI.....	32
ART. 79 - EDIFICI RURALI.....	32
ART. 80 - IMPIANTI AGRICOLI.....	32
ART. 81 - RIFORNIMENTO IDRICO	32
ART. 81BIS – NORME SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO (L.R. 27 GIUGNO 1997 N. 22)	32
TITOLO II - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI.....	33
ART. 82 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	33
ART. 83 - MANUTENZIONE E INTERVENTI URGENTI	33
ART. 84 - OPERE PROVVISORIALI	34
ART. 85 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	34
ART. 86 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	34
ART. 87 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	34
ART. 88 - ISOLAMENTO ACUSTICO	35
NORME FINALI.....	35
ART. 89 - NORME ABROGATE	35
ART. 90 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	35
ART. 91 - POTERI DI DEROGA	35
ART. 92 - INTERVENTI D'UFFICIO.....	35
ART. 93 - SANZIONI.....	36

Piano Regolatore Generale

Regolamento edilizio

aggiornato alla variante 10/2014

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

art. 1 - Contenuto, limiti, validità del Regolamento Edilizio.

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

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'art.71 della L.R. n. 61 del 27.06.1985.

art. 3 - Responsabilità degli operatori

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

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

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo di Permesso

art. 4 - Permessi di costruire, Denuncia di inizio attività, interventi liberi

L'esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita permesso di costruire, DIA o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni regionali o statali in vigore.

Si precisa che devono essere preventivamente assentiti anche i seguenti interventi:

a) opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni al servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte o simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi ed insegne; tende di protezione dal sole (solo quando sporgano sul suolo pubblico).

b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche; antenne con superficie superiore a 1 mq.

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

art. 5 - Interventi liberi ed opere non urgenti

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni o permessi 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 sul terreno privi di fondazione e filo metallico o stanghe orizzontali.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposte 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 dirigente o dall'Autorità Giudiziaria.
4. Costruzioni precarie e le usuali piccole protezioni per animali di uso domestico (canile, pollaio etc.).
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).
- 7) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 8) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Possono inoltre essere subito realizzate, previa comunicazione scritta al Sindaco, 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, e comunque entro 30 giorni, la domanda di permesso di costruire o DIA.

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; accessi pedonali o carrai; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua, ecc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo dei veicoli; collocazione di cisterne interrato ecc.

Salvo casi specifici da documentare volta per volta, non si considerano pertinenti le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

art. 7 - Opere precarie

Si considerano opere precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; ricoveri prefabbricati a servizio di attività sportive, ricreative, culturali, "barchi per fieno", ecc.).

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.

Art. 7 bis - Appostamenti per la caccia

1) La realizzazione di appostamenti per la caccia agevolmente rimovibili, destinati ad assolvere esigenze specifiche, contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossi al cessare della necessità, è ammessa in tutto il territorio agricolo, nel rispetto della vigente legislazione regionale e della Dgr 1987 del 28.10.2013, e delle seguenti indicazioni e definizioni:

1.1. Per opera di agevole rimovibilità, si intende ogni opera le cui caratteristiche strutturali siano prive di elementi che in qualsiasi modo possano risultare di ostacolo ad una agevole e rapida rimozione; di conseguenza, affinché possa essere ritenuta di agevole rimovibilità, la struttura in questione deve rispondere a tutti i seguenti requisiti:

- a) non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi, nel senso che non deve alterare in modo permanente il terreno su cui viene installata; il suo allestimento non presuppone cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, alterazioni al sistema drenante superficiale;

- b) essere appoggiata sul terreno o, eventualmente, ancorata ad esso senza opere di fondazione, basamenti e/o opere in muratura, in modo da poter essere facilmente rimossa, senza modificare l'andamento naturale del terreno per realizzare pavimentazioni;
- c) essere realizzata prevalentemente in legno o altro materiale naturale e comunque essere rivestita completamente di legno o altro materiale naturale; l'eventuale impermeabilizzazione della copertura deve essere posizionata sotto il tetto, realizzato quest'ultimo in legno o altro materiale naturale;
- d) essere priva di qualunque allacciamento tecnologico per servizi di luce, acqua, riscaldamento e scarico di acque;
- e) essere priva di qualsiasi tipo di recinzione;
- f) essere correttamente mimetizzata secondo gli usi e le consuetudini locali e non superare i seguenti limiti dimensionali:
 - superficie netta di pavimento: 7,0 mq;
 - il tavolato orizzontale del piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore a 1,0m da qualsiasi punto del terreno sottostante;
 - l'altezza massima tra il piano di calpestio e la superficie interna della copertura non potrà superare 2,5m.

2) Procedimento autorizzativo

In riferimento della diversa fattispecie dell'appostamento i titoli autorizzativi richiesti sono:

tipologia di appostamento	titolo abilitativo (rif. legisl.)	autorizzazione paesaggistica (nel caso di interventi su aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. 42/2004)
rimovibili entro il giorno	per gli appostamenti che vengono rimossi a fine giornata di caccia non è previsto l'obbligo della comunicazione al comune territorialmente competente (LR 50/'93, art. 9.2 lett. h)	Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica
rimovibili entro 90gg	semplice comunicazione al Comune territorialmente competente	procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139
rimovibili stagionalmente purché allestite non prima del 1 settembre (inizio stagione venatoria) e completamente rimosse a fine della stagione stessa e comunque non oltre la fine del mese di febbraio dell'anno successivo a quello di allestimento.	Denuncia Inizio Attività (DIA)	procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139
rimovibili oltre il limite temporale indicato al punto precedente: sono equiparati a strutture fisse. (D.G.R. 1987 del 28/10/2013, allegato A lett. C).	D.I.A. o permesso di costruire (DPR 380/'01)	autorizzazione paesaggistica
Non costituiscono struttura/opera edilizia e pertanto non sono assoggettati alla disciplina vigente in materia edilizia e paesaggistica, quegli appostamenti approntati esclusivamente mediante l'assemblaggio di elementi vegetali naturali (rami, frasche, canne), senza l'impiego di alcun materiale costruttivo (metallo, mattone, ecc.) appoggiati e non ancorati al terreno e privi di qualsiasi basamento.		

3) Per le altre tipologie di appostamenti diverse da quelli del punto 1, i titoli autorizzativi richiesti sono:

tipologia di appostamento	titolo abilitativo (rif. legisl.)	autorizzazione paesaggistica (nel caso di interventi su aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. 42/2004)
Struttura per la caccia da appostamento agli ungulati,	semplice comunicazione al Comune territorialmente	Non occorre l'autorizzazione paesaggistica

purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20 bis, comma 3, della L.R. 50/1993	competente	
I requisiti dettati dall'articolo 20 bis, comma 3, della L.R. 50/1993 prevedono che dette strutture siano realizzate interamente in legno, abbiano il piano di calpestio, ovvero di appoggio, posto al massimo a nove metri dal piano di campagna, abbiano l'altezza massima all'eventuale estradosso della copertura pari a dodici metri e abbiano una superficie del piano di calpestio o di appoggio non superiore ai tre metri quadrati, siano privi di allacciamenti e di opere di urbanizzazione e comunque non siano provvisti di attrezzature permanenti per il riscaldamento.		
Struttura per la caccia da appostamento ai colombacci	Comunicazione al Comune purché in presenza dei requisiti di cui all'articolo 20 bis, comma 3 bis, della L.R. 50/1993, che prevedono che le strutture siano correttamente mimetizzate e siano realizzate, secondo gli usi e le consuetudini locali, in legno e metallo, di altezza non superiore al limite frondoso degli alberi e che siano prive di allacciamenti e di opere di urbanizzazione e che comunque non siano provviste di attrezzature permanenti per il riscaldamento.	1) procedimento semplificato ai sensi dell'allegato 1, punto 39, del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 qualora la struttura abbia i requisiti di precarietà e temporaneità 2) procedura ordinaria qualora la struttura abbia carattere fisso.

Capitolo II - Definizione degli interventi

art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli previsti all'art 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, ecc.).
2. sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.
3. costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura.
4. spostamenti di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.
5. Interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n° 1918 del 16-11-1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

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

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

art. 9 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli previsti all'art 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con l'impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria, anche i seguenti interventi:

1. apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
2. consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;

3. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi o di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico-sanitari, ecc.
 4. realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 5. sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazione e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi da quelli preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine per esposizione merci, ecc.
 6. Nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.
- Sono comunque fatte salve le particolari limitazioni per edifici soggetti a specifici vincoli.

art. 10 - Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli previsti all'art. 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione può comportare anche l'accorpamento dei volumi accessori nel fabbricato principale e modifiche di sagoma conseguenti a spostamento di volumi del fabbricato principale non superiore ad un quarto del volume complessivo.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

art. 11 - 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

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

Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive, artigianali, industriali; attività agricole; attività commerciali-direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli, ecc.).

b. Destinazione d'uso complementare

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

c. Destinazione d'uso secondaria

E' 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 d'uso principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

art. 12 - Destinazioni 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.

In caso di cambio di destinazione, il proprietario deve richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire.

Il dirigente o il responsabile del servizio ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale ai sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985. L'accoglimento o il diniego della domanda deve essere sempre motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

La nuova destinazione è da ritenere incompatibile con le attività residenziali quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

art. 13 - Destinazioni di zona

Le destinazioni d'uso previste per le singole zone Z.T.O. sono da considerare come destinazioni di zona 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. nonché quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, attrezzature per sport equestri, ecc.), o 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 Autorizzazioni e oneri

Capitolo I° - Domanda e rilascio del permesso di costruire

art. 14 - Soggetti aventi titolo

Le domande di permesso di costruire o denuncia di inizio attività per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

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

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare l'attribuzione del diritto.

Tra tali aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e di 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 all'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 il servizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, ai sensi dell'art. 1577 c.c.;
7. l'affittuario del fondo rustico che non esegue direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché gli interventi consentiti dalla L. R. n° 24/1985;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minori o 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 l'automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

art. 15 - Domande di permesso di costruire: forma-contenuto.

- 1 Le domande per ottenere il rilascio di permesso di costruire devono essere indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai 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 all'intervento;
 3. indicazione del progettista e suo indirizzo;
 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 DD.LL. 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;
 9. autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali.
2. Alla domanda devono essere allegati:
- a) la documentazione relativa ai titoli ai titoli richiesti per ottenere il permesso di costruire.
 - b) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 16.
 - c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nullaosta 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. 18, o la copia della relativa domanda.
 - d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti, e comunque dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante che l'area di pertinenza del nuovo edificio non è gravata da vincoli di inedificabilità.
- In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta del proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire.
3. In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 14 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto.
4. Può essere richiesto anche un parere preventivo in base al progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a permesso; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica. La domanda e gli elaborati devono essere datati e sottoscritti dal richiedente e dal progettista.

art. 16 - Norme per la presentazione dei progetti.

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I., in scala non inferiore a quella di seguito indicata e preferibilmente in formato non superiore a cm. 60x150.

Essi devono in ogni caso comprendere:

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

1. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree.

Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

- c. planimetria in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi a verde, per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e riportanti la precisa indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, nonché la loro superficie utile, il volume e la superficie finestrata;
- e. pianta in scala 1:100 oppure 1:200 delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni in scala 1 : 100;
- g. almeno una sezione verticale quotata con riferimento all'originario piano di campagna o al marciapiede in scala 1:100;
- h. planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici; tali indicazioni possono essere riportate anche utilizzando la pianta delle coperture;
- i. riproduzione fotografica e indicazione dei con visuali della zona interessata dall'intervento. Tale documentazione è obbligatoria per i casi di ampliamento di edifici esistenti, ma sarà riprodotta solo su richiesta nel caso di nuovi edifici.

2. Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione:

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

3. Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

Devono essere presentati autonomi elaborati costituiti da:

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

4. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere:

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

5. Per le opere di urbanizzazione:

- a. planimetria in scala 1:500, dello stato attuale e della definitiva sistemazione del progetto, con l'indicazione delle sezioni e profili stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora, o da abbattere o 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 l'indicazione della sistemazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

7. Per l'installazione di elementi prefabbricati e provvisori:

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

8. Per le mostre e i depositi a cielo libero:

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

9. Per le demolizioni:

- a. piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore giallo le parti da demolire;
- b. Adeguata documentazione fotografica;
- c. stato finale dei luoghi

10. Per varianti a progetti approvati

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

11. Per la installazione di impianti ripetitori:

- a. per la installazione di impianti destinati alla diffusione di onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposito permesso al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, la distanza dai centri abitati o dalle case isolate più vicine.
 2. Una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente con il fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno almeno per un raggio di 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 l'altezza da terra.
 4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.
- b. 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 esistono case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare i 20 V/mq.
- La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12. Per i piani attuativi:

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

art. 17 - Istruttoria sulla domanda

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

L'ufficio tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 15 e 16 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda non è completa dei dati e documenti prescritti dal precedente art.15, potrà essere direttamente respinta dal dirigente senza necessità di preventivo parere della C.E.C.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della commissione edilizia e del responsabile del settore U.L.S.S.

Il dirigente può richiedere documenti integrativi.

Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli organi consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'organo consultivo.

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

art. 18 - Pareri - Visti - Nulla osta di altri enti

Qualora ai fini di rilascio del permesso di costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli organi consultivi del comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

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

Qualora le domande ottengano la approvazione di tali enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli organi consultivi del comune e il dirigente adotta le definitive determinazioni.

art. 19 - Decisione del dirigente

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

- 1 Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli organi consultivi è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.
- 2 Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata l'indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.
- 3 Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.
- 4 Il permesso per realizzare opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.
- 5 Nel provvedimento possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.
- 6 Il permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie interne alla proprietà quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto. Sono fatte salve le eventuali altre autorizzazioni per opere da eseguire sul suolo di terzi.

art. 20 - Permesso di costruire

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

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

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

art. 21 - Rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, 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 del permesso di costruire, 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 del permesso di costruire 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.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del dirigente non contenga espresse dichiarazioni a riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento. 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 e obbligo derivante dal permesso di costruire.

Il trasferimento della proprietà a soggetti privi dei requisiti essenziali richiesti dalla vigente legislazione per il rilascio del permesso di costruire, comporta l'automatica decadenza della stessa se i lavori non sono ancora ultimati.

art. 22 - Richiesta e rilascio di copie.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire ed i relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilita dal sindaco o dal segretario comunale. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quelli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità del permesso di costruire 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 dirigente con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o DIA 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 dell'autorità giudiziaria.

art. 22bis – Denuncia di inizio attività (DIA).

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili a quelli soggetti a permesso di costruire o agli interventi liberi come sopra definiti e come indicato all'art 22 del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni).

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale. La Denuncia di Inizio attività è ammessa anche per gli interventi così disciplinati dalla normativa nazionale regionale.

Le procedure per la Denuncia di Inizio attività sono quelle previste all'art 23 del del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni) e dalla normativa regionale.

Capitolo II° Onerosità degli interventi

art. 23 - Oneri collegati al permesso di costruire.

1. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nel permesso di costruire, non è necessario nessun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal permesso di costruire o DIA, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso o DIA o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto dalle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5L. 27/01/1977 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).
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per permessi o DIA relativi ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell'originario permesso o DIA 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 originarie applicate.

art. 24 - Riduzioni o esenzioni dei contributi.

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalla vigente legislazione Statale (in particolare art.17 DPR 380/2001) o Regionale (in particolare legge 61/1985) e dalle relative delibere del Consiglio Comunale.

art. 25 - 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 del permesso di costruire fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il sindaco può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, 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. 26 - Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione.

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

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

Il diritto dallo scomputo è riconosciuto anche per opere già in precedenza realizzate dal concessionario o suoi danti causa che non siano già state oggetto di scomputo e sempre che non siano state realizzate in attuazione di obbligazioni giustificate da particolare causa. Deve in ogni caso trattarsi di opere realizzate da non oltre dieci anni.

Il relativo valore viene determinato in base ai prezzi attuali detratto il degrado.

art. 27 - 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 ai sensi dell'art.9 della L. n° 94 del 25-3-1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

art. 28 - 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 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.

E' considerata 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 del permesso di costruire

art. 29 - Decadenza del permesso di costruire

Il permesso di costruire decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciato il permesso di costruire. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il dirigente può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n° 61/1985.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire, 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 del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei lavori deve tempestivamente comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del dirigente, 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 rilasciato apposito permesso per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

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

art. 30 - Annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire, anche tacitamente assentito, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il dirigente 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 tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il dirigente, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.

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 permesso di costruire e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della permesso di costruire.

art. 31 - Varianti migliorative

Nel caso di permessi illegittimi ma non annullabili (art. 30 3° comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso già rilasciato ma ancora efficace, è possibile il rilascio di permessi di costruire per varianti migliorative e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I - Inizio dei lavori

art. 32 - Attività preliminari all'inizio dei lavori

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1 comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori, con la esplicita accettazione da parte di questi ultimi, sempre che tale adempimento non sia già stato svolto;

- 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 dimensioni minime di cm. 50x100 con indicati:
 - a la natura dell'intervento;
 - b il nome del progettista del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c il titolare del permesso di costruire e gli estremi della stessa;
 - 4 depositare in ufficio tecnico 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 dell'autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - c relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ..." per gli edifici nuovi o per quelli esistenti da ristrutturare o ampliare in terreni soggetti a vincolo idrogeologico.
 - d Dichiarazione delle imprese esecutrici concernente l'organico medio annuo, distinto per qualifica, dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali applicato ai lavoratori dipendenti; corredato da un certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalla CASSA EDILE
 - e ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
- In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il dirigente può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei regolamenti comunali.

art. 33 - Direttore dei lavori

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

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

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

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

art. 34 - 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 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 o si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi ed ai tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito di pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

art. 35 - 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 dirigente 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 per tali operazioni.

Trascorso di termine di cui al 2° comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato), abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha la facoltà di iniziare i lavori.

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

art. 36 - Inizio e termine dei lavori

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

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art.10, undicesimo comma, della legge n° 765 del 1967, per la quale l'ultimazione dei lavori 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 ai sensi dell'art. 32 punto 2 o, in subordine, quella di notifica del permesso di costruire, e come data di ultimazione quella certificata dalla DD.LL. o risultante dall'accertamento promosso dal dirigente.

art. 37 - Esecuzione delle opere.

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

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle varianti descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 precisando che la sagoma dell'edificio è determinata dalle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa, per motivi di ordine tecnico, una minima modifica delle singole dimensioni purché non derivi un aumento della superficie e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio, qualora 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. Il dirigente, sentita la C.E.C., qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Capitolo II - Controlli e provvedimenti repressivi

art. 38 - Visite di controllo.

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

art. 39 - Ordinanza di sospensione dei lavori

Il dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) Inizio o prosecuzione dei lavori senza la nomina o l'accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 32.4.
- b) Esecuzione dei lavori privi di permesso o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.

- c) Esecuzione delle opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel permesso di costruire o DIA.
- d) Esecuzione dei lavori in mancanza dei visti, nullatosta, autorizzazioni richieste dalla vigente legislazione.
- e) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente regolamento (es art. 38. 2).

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia. Entro 60 gg. dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), ai soli fini della loro personale responsabilità, il dirigente adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulle regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifiche di sagoma, superficie utile, destinazioni d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari, nonché modifiche nel numero di quest'ultime, 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 direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Nel caso di inosservanza dell'ordine, il dirigente può apporre i sigilli al cantiere.

Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore dei Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documenti richiesti, etc.), l'ordine di sospensione può avere efficacia anche superiore a 60 gg. e fino all'adempimento delle attività prescritte.

Il dirigente ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori nei soli casi previsti da norme primarie; negli altri casi l'ordinanza è facoltativa

Art. 40 - Provvedimenti per opere abusive

Sono disciplinati dagli artt. da 30 a 48 del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni) e dalla normativa regionale in vigore.

Capitolo III - Certificato d'uso

art. 41 - 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 in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1096
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- c) dichiarazioni prescritte dall'art. 17 della legge 3.4.1976 n. 373 e art. 20 del DPR n. 1052 del 28.6.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici
- d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato e di ultimazione dei lavori
- e) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati
- f) ogni altro certificato previsto dalle leggi vigenti.

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 dirigente, 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 lettera a).

Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 373/1976. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso Direttore dei Lavori unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto d) 1° comma.

art. 42 - Certificato di agibilità.

Prima di occupare i locali oggetto di permesso di costruire o DIA nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto

dall'art. 221 T.U.L.S. n. 1265 del 1934 e dall'art 24 del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

Il dirigente richiede il sopralluogo e apposita relazione al responsabile del settore Igiene Pubblica dell'ULSS e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare le condizioni igienico sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate. Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori, etc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il dirigente può comunque rilasciare il certificato.

I requisiti igienico sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata il permesso di costruire o nella quale erano stati ultimati i lavori in caso di mancanza di permesso di costruire. Il dirigente, tenuto conto della relazione del Responsabile ULSS e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato alla esecuzione di specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile di settore ULSS.

Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico sanitarie, il dirigente può imporre prescrizioni da attuare prima del certificato di abitabilità o agibilità.

Il parere del responsabile ULSS non è vincolante; tuttavia, qualora il dirigente dovesse disattenderlo anche solo in parte, dovrà darne idonea motivazione.

Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza permesso di costruire o DIA o in totale difformità rispetto al progetto approvato e che sono in contrasto col vigente strumento urbanistico, salvo che le opere non siano utilizzate per fini pubblici.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico sanitarie diverse da quelle precedenti

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 acquisite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: L. 319/1976; rifiuti solidi: DPR 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: DPR 303/1956, etc.)

In assenza di certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo alle relative forniture.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 41, ove necessaria. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, il dirigente può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a 6 mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori la staticità e la sicurezza del fabbricato e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il dirigente inoltra rapporto all'Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dei locali ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S.

Dopo il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato interessato. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA

art. 43 - Commissione Edilizia: composizione e costituzione

La Commissione Edilizia Comunale (CEC) è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di cinque dal Consiglio Comunale. Deve essere garantita la elezione di almeno un membro da parte della minoranza.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un assessore da lui delegato
- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro tecnico a ciò delegato

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno uno deve essere laureato ed un altro laureato o diplomato in scienze pertinenti, i membri esperti saranno scelti previa consultazione di una terna di nomi presentata dal relativo ordine professionale. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del

Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

Ai sensi della legge regionale 31.10.1994 n. 63 'Norme per la sub delega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali', per le opere soggette ad autorizzazione ai sensi della L. 8.8.1985 n. 431, la Commissione Comunale Edilizia viene integrata con due esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Detti membri vengono nominati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 63/94 art 6 comma 3°. Il parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti di cui al presente comma costituisce parere ai fini del rilascio o dell'adozione rispettivamente delle autorizzazioni e dei provvedimenti di cui all'art. 4 della L.R. 63/94 nonché parere ai fini del rilascio dei permessi di costruire ai sensi dell'art. 6, 1° e 4° comma L.R. 63/94.

Non possono far 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 letti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia Comunale è presieduta dal Sindaco o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario il tecnico comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta o altro funzionario nominato dal Sindaco. Le riunioni e il funzionamento della CEC sono disciplinati dal Regolamento 12.2.1911 n. 297, capo 2° titolo 3° e dal T.U.L.C.P. n. 383 del 1934, in quanto applicabili.

Ai membri della CEC che non siano dipendenti del Comune, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata da Consiglio Comunale.

art. 44 - Adunanze della Commissione Edilizia

La CEC si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 40 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 tre giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre 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 CEC, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata. Se per qualsiasi motivo la CEC 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 dirigente, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno la CEC potrà sentire il titolare della pratica da esaminare oppure il suo progettista e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il presidente può incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

La Commissione può decidere di richiedere il parere di un tecnico specialistico, come un agronomo o un geologo, su alcuni particolari progetti.

art. 45 - Competenze della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo tecnico edilizio ed urbanistico che estetico e di ornato, in conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della CEC è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di permessi di costruire, 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, per i progetti di opere pubbliche del comune.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti dello strumento urbanistico generale e sui piani attuativi di iniziativa privata o pubblica o su loro varianti.

PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA

art. 46 - Organizzazione del territorio

L'organizzazione generale urbanistica ed edilizia del territorio comunale è contenuta nelle tavole di progetto e nelle norme del PRG.

art. 47 - Modalità di attuazione del PRG

Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Piani Attuativi (PA) o Interventi Diretti (ID). Il coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del comparto. E' facoltativo il ricorso al Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 64 LR 61/85.

Quando è obbligatorio un Piano Attuativo, in sua assenza sono comunque consentiti gli interventi su edifici esistenti compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati per le singole zone territoriali omogenee (ZTO), nonchè gli interventi puntuali previsti dal PRG.

Quando non sia obbligatorio un Piano Attuativo la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio di permessi di costruire o Denunce di inizio attività.

art. 48 – Piani urbanistici attuativi

Sono piani urbanistici attuativi del PRG:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- b) il Piano di Recupero
- c) il Piano Particolareggiato (PP)
- d) il Piano per gli Inseadimenti Produttivi (PIP)
- e) il Piano di Lottizzazione (PdL)
- f) Il piano ambientale ai sensi dell'art.27 LR 16.08.1984 n.40
- g) Il programma integrato di cui all'art. 16 legge 17.02.1992 n. 179

Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica ed il Piano Particolareggiato possono essere adottati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal comune.

Nell'elaborato planivolumetrico richiesto deve essere indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici; tuttavia, nel caso di strumenti attuativi estesi a vaste porzioni di territorio, il planivolumetrico può essere formulato in modo da consentire un certo grado di libertà nella fase della progettazione architettonica e rappresentare l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA.

Gli elaborati dei piani urbanistici sono quelli indicati all'art 19 LR 11/2004 comma 2° e sono solo quelli strettamente necessari tra tutti quelli elencati.

art. 49 - Rapporto degli strumenti urbanistici col PRG

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al PRG, limitate variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste, purchè nel rispetto della capienza massima consentita per le singole zone territoriali omogenee.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n. 61, rapportati a 150 mc/abitante per la residenza. Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PRG in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PRG. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del PRG è suscettibile di modifiche in sede esecutiva per motivi di ordine tecnico o funzionale.

L'ubicazione degli standards individuati dal PRG 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 deliberare ambiti di interventi, unità minime di intervento e zone di degrado nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di PRG.

art. 50 - Disciplina dei Piani Attuativi

I Piani 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 il volume edificabile calcolato in base alla densità territoriale appartiene 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 CEC e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, può approvare eventuali varianti che non incidano sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale.

In corso d'opera possono essere apportate leggere modifiche ai tracciati viari e dei servizi e alla conformazione dei lotti e spazi pubblici per necessità di adeguamento alle situazioni dei luoghi e sempre fatte salve le dimensioni e misure del progetto. Tali modifiche saranno sottoposte ad approvazione del Consiglio Comunale con gli atti di collaudo.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.

Gli edifici eventualmente già esistenti nell'ambito di un Piano Attuativo 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 massima e distanze.

art. 51 - Piano Planivolumetrico.

Il Piano Attuativo è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5 L.R. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di PRG.

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pure esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle ZTO B e C1, il dirigente, sentita la CEC, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire, può richiedere la presentazione di un Piano planivolumetrico che contenga la disposizione dei volumi edilizi e la sistemazione delle aree libere, nonché la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o atto d'obbligo unilaterale con i contenuti dell'art. 63 L.R. 61/1985, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il Piano Planivolumetrico deve contenere lo schema dell'organizzazione edilizia-urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dal dirigente sentita la CEC.

art. 52 - Indici urbanistici.

Si definiscono i seguenti parametri e indici urbanistici.

- 1- St = Superficie territoriale (mq.)
Comprende la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del P.R.G., relativa a tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e a quelle necessarie per la viabilità interna e l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono escluse le strade di P.R.G., le strade statali e provinciali.
- 2 - Sf = Superficie fondiaria (mq. o Ha)
E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurate in proiezione orizzontale.
- 3 - Dt = Densità territoriale
E' il massimo volume costruibile o costruito per ogni mq o ha di superficie territoriale. Viene applicata solo per i Piani Attuativi.
- 4 - Df = Densità fondiaria
E' il massimo volume costruibile o costruito per ogni mq. o ha di superficie fondiaria. Viene applicata solo per gli Interventi Diretto oppure per gli edifici esistenti all'interno dei Piani Attuativi.
- 5 - Sc = Superficie coperta
E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,20 e le scale aperte.
- 6 - Sul = Superficie utile lorda di pavimento (mq.)

Deriva dalla somma delle superfici dei singoli piani praticabili misurate entro il profilo esterno delle pareti, degli eventuali soppalchi, delle altre superfici coperte.

Sono esclusi tutti gli aggetti aperti come terrazze, logge e simili, purchè non sporgenti oltre ml. 1,20.

- 7 - Rc = Rapporto di copertura (%)
E' il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 8 - V = Volume del fabbricato
E' il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml.1,20. Ai fini del computo del volume il piano orizzontale di riferimento è quello del terreno naturale non alterato ai fini edificatori da precedenti interventi edilizi. Qualora, per le alterazioni subite, non sia possibile identificare il piano naturale del terreno è ammesso prendere come piano di riferimento il marciapiede o il piano stradale antistante il lotto o analogo punto fisso e certo a parere della Commissione Comunale Edilizia. E' ammesso prendere come piano di riferimento il marciapiede o piano stradale anche qualora il terreno si trovi a quota inferiore rispetto alla viabilità pubblica antistante il lotto. Restano esclusi dal computo del volume:
- a i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su tre lati anche se delimitato da pilastrature). Portici e gallerie devono risultare integrati al volume principale e non costituire costruzioni autonome
 - b i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola
 - c le scale a giorno
 - d le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50, purchè aperte su almeno tre lati. Le coperture non devono superare il 10% della superficie del lotto.
 - e le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi, cabine elettriche o telefoniche, etc.)
 - f i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, ecc.)
- I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, e serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
- Non sono invece da intendere come 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.
- 9 - H = Altezza del fabbricato
E' la differenza tra la quota di riferimento e l'intradosso dell'ultimo piano praticabile.
Si definiscono i seguenti casi:
- nel caso di terreno e strada orizzontali alla medesima quota, la quota di riferimento è la quota media del terreno
 - nel caso di un terreno che sia servito da due strade a quote diverse la quota di riferimento è riferita alla media fra le quote delle due strade
 - qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse la quota di riferimento è la quota media della strada fronteggiante l'edificio
 - qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
- 10 P = Piani abitabili (n.)
E' il numero massimo di piani abitabili .
Il numero massimo di piani abitabili è vincolante per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi che comportano la demolizione dell'edificio esistente.
- 11 - D = Distanze (ml.)
Quando non altrove specificato valgono le seguenti norme:
- a) DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI
- E' la distanza tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

Commento [RP1]: Si avvicina alla definizione data dalla Regione nel suo Regolamento edilizio tipo.

Si definiscono i seguenti casi:

- 1 nel caso di pareti che si fronteggiano, la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml.10.
- 2 nel caso di pareti che non si fronteggiano o le cui pareti antistanti non siano finestrate è prescritta una distanza minima di m. 5. Si considera finestrata la parete che possieda fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile; nel caso di parete solo parzialmente finestrata, si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno 3 metri dal bordo delle finestre esistenti.
- 3 nel caso di pareti non finestrate la distanza reciproca può essere ridotta a misure inferiori da quelle sopra indicate purché intercorra un accordo tra i proprietari con rogito notarile da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari. La costruzione in aderenza è ammessa, anche senza atto notarile, purché preesista una parete non finestrata sul confine, in tale caso la nuova parete può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona¹.
- 4 i Piani Attuativi possono stabilire distanze dai confini o tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole ZTO.
- 5 le distanze tra fabbricati sono ridotte ad un minimo di m 5 nel caso di cavedi o chiostrine e per costruzioni di modeste dimensioni con altezza non superiore a m 2,50, con parete non finestrata verso il confine e di natura pertinenziale (tettoie per copertura automobili, etc.)

b) DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI CON STRADE INTERMEDIE

La distanza tra i fabbricati con strade interposte deve corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml.5,00 per lato, per strade di larghezza fino a ml.7,00;
- ml.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml.7,00 e i ml.15,00
- ml.10,00 per lato, per strade di larghezza maggiore ai ml.15,00

Per strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti sono ammesse distanze inferiori, pur nel rispetto delle altre norme.

All'interno degli insediamenti esistenti è ammessa l'edificazione anche a distanze inferiori, pur nel rispetto delle altre norme.

All'interno degli insediamenti esistenti è ammessa l'edificazione anche a distanze inferiori purché in allineamento con i fabbricati limitrofi.

c) DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza massima consentita per ciascuna zona con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al punto soprastante, possono essere consentite nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.²

E' ammessa la costruzione a confine purché preesista una parete non finestrata o in base alla presentazione di un unico progetto per i fabbricati adiacenti.³

In sede di rilascio del permesso di costruire il dirigente, su parere della CEC 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 lo stesso fabbricato o con altri fabbricati della zona.

d) DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA

Ai fini della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini fra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà; è ammessa la costruzione a distanza inferiore e fino al ~~sul~~ confine di zona nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, tra zone residenziali o produttive e verde privato o fasce di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà, oppure tramite la firma tra i confinanti di un rogito notarile da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel caso di confini tra zone residenziali/produttive e zone a standard ancora ricadenti nella medesima proprietà il proprietario può chiedere all'Amministrazione pubblica di costruire fino al confine di zona. L'Amministrazione valuta se l'edificazione può compromettere l'uso e la funzionalità dell'area a standard ed eventualmente rilascia consenso formale per la costruzione

¹ Punto modificato con Variante n 7-2009

² Punto modificato con Variante n 7-2009

³ Punto modificato con Variante n 7-2009

sul confine della zona F. Nel provvedimento di consenso possono essere contenuti i termini per l'eventuale cessione di tutta o parte dell'area a standard.

All'interno di un Piano Attuativo le distanze dai confini sono definite dallo strumento attuativo stesso.

art. 53 - Superficie fondiaria vincolata

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PRG (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG determinano un vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato o l'aumento degli indici di edificabilità riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa ZTO.

TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI

art. 54 - Intervento Edilizio Diretto

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello strumento attuativo il dirigente autorizza l'Intervento Diretto (ID)

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

Qualora il rilascio del permesso di costruire sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina edilizia, piazza, corte) per gli edifici non oggetto di permesso devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote, materiali, etc.) in modo da poter controllare la compatibilità del progetto con le caratteristiche dell'ambiente in cui si inserisce.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona o gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti e salvi altresì i casi di ampliamento e ristrutturazione anche se attuati 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 previsti dalla legislazione vigente. tali spazi devono essere reperiti anche in caso di ampliamento, di ristrutturazione e di cambio d'uso. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Sindaco, potrà esserne prevista la monetizzazione.

art. 55 - Interventi su edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti può essere consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 60 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, etc.) per esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche in deroga agli indici di zona.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le prescrizioni del PRG, possono essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a) b) c) dell'art. 31 legge 457/78.

Per gli edifici sottoposti a disciplina puntuale (schede) dal PRG si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate. La disciplina degli interventi puntuali può essere modificata con deliberazione di Consiglio Comunale quando si tratti di semplici adeguamenti tecnico costruttivi che non incidono sulle impostazioni sostanziali della disciplina prevista; in caso contrario può essere variata solo mediante Piano Attuativo. Sono comunque consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione sempre che non siano espressamente esclusi dalle schede.

art. 56 - Sottotetti

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

Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati può essere solo integrativa di quella a parete (l'abbaino è considerato parete finestrata). Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

Per i locali con soffitto inclinato di nuova realizzazione deve essere prevista un'altezza media (rapporto tra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,70 per i locali abitabili e a m 2,40 per quelli accessori; per gli edifici situati al di sopra dei 1000 m s.l.m. l'altezza dei locali abitabili è ridotta a m 2,55.

I punti più bassi dei locali, di norma misurati nel punto di gronda ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovranno essere inferiori a m 2,00, nei locali destinati alla permanenza delle persone (locali abitabili), nei corridoi e servizi igienici, ed a m 1,75 negli altri locali accessori. Nei locali sottotetto, la cui copertura ha una inclinazione superiore a 40 gradi, ferme restando le altezze (rapporto tra volume e superficie) di cui sopra, i punti più bassi non devono essere inferiori rispettivamente a m 1,80 e m 1,50. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito relativo ad illuminazione, aerazione naturale, superficie minima, etc.

In mancanza dei requisiti di abitabilità si considera agibile la porzione di sottotetto avente un'altezza media di m 1,80 e con altezza minima di m. 1,00. Se tale parte non è materialmente separata da quella abitabile, ai fini degli oneri viene valutato l'intero volume come abitabile.

In caso di cambio d'uso dei locali del sottotetto in edifici esistenti o di loro ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, per i locali a soffitto inclinato potranno essere utilizzabili come locali destinati alla permanenza di persone, quelli con altezza media non inferiore a m 2,55 (2,40 sopra i 400 m s.l.m.). Se nei locali esistenti l'altezza è maggiore o uguale a m. 2,70 (m 2,55 sopra i 1000 m s.l.m.), la stessa non potrà essere ridotta a meno di m 2,70 (2,55 sopra i 1000 m s.l.m.), salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento (strutturale e di isolamento termoisolometrico) dei solai.

Per i locali accessori nel caso di cambio d'uso è ammessa un'altezza media inferiore a m 2,40 riducibile fino a m 2,20 purchè il locale sia adeguatamente finestrato. Il punto più basso, misurato al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve essere inferiore a m 2,00 nel caso di locali di tipo A, di corridoi e di servizi igienici, e a m 1,70 per gli altri locali di tipo B; se la copertura ha un'inclinazione superiore a 40 gradi i valori sono ridotti rispettivamente a m 1,80 e a m 1,50.

Per consentire il maggior recupero possibile ai fini abitativi di locali in fabbricati esistenti, nel caso di soffitto inclinato dovrà comunque essere garantita un'altezza minima di m 2 in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal D.M. 5.7.75 per lo specifico locale in modo da garantire l'effettiva fruibilità degli spazi in condizioni di sicurezza tenendo conto dell'arredamento.

Per i sottotetti realizzati dopo l'entrata in vigore del presente R.E. e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti per i locali di nuova edificazione. Il responsabile del servizio Igiene Pubblica o suo incaricato, valuterà, di volta in volta il singolo caso e le eventuali deroghe ai requisiti di cui sopra in funzione della destinazione d'uso dei locali, dettando prescrizioni vincolanti.

Ai fini del computo delle altezze di piano per i casi previsti dal presente articolo, è ammesso il computo dell'altezza sul bordo superiore di travi a vista qualora la distanza libera tra un trave e l'altro sia superiore a 5 volte la larghezza con un minimo di cm 50.

art. 56 bis - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi (L.R. 12/99)

Il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 è autorizzabile alle condizioni previste nel seguito del presente articolo.

In tutte le zone territoriali omogenee di tipo A – B - C1 - E3 - E4. Si escludono dall'applicazione le zone territoriali omogenee di espansione C2, le zone territoriali omogenee produttive D, le zone territoriali omogenee agricole E1 - E2.

La monetizzazione del parcheggio pertinenziale è consentita solo nella zona A quando è dimostrata assenza parziale o totale di superficie scoperta disponibile utilizzabile allo scopo e dopo accettazione da parte dell'Amministrazione.

In tutte le altre zone territoriali B - C1 - E3 - E4, deve essere individuata la disponibilità di superfici a parcheggio di pertinenza nella misura fissata dalla Legge 122/89 e, con le seguenti ulteriori precisazioni:

- qualora dal recupero del sottotetto venga ricavata una nuova unità immobiliare indipendente la dotazione di superfici a parcheggio minimo da garantire è pari a mq. 25, fatto comunque salvo il punto 3 dell'art. 3 della L.R. 12/1999;
- qualora dal recupero del sottotetto venga ampliata una nuova unità immobiliare la dotazione di superfici a parcheggio minimo da garantire è pari a 1mq/10 mc di volume recuperato;
- qualora la superficie a parcheggio minimo non ricada in area costituenti parte integrante del lotto (superficie fondaria), ma sia individuata nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di recupero, va asservita con vincolo permanente a parcheggio, registrato e trascritto a cura del richiedente il recupero.

Il recupero ai fini abitativi deve rispettare i requisiti minimi relativamente ai parametri abitativi fissati dal D.M.S. 5.7.1975, fatte salve le deroghe consentite dalla L.R. 12/99.

Le aperture consentite per l'illuminazione e aerazione dei sottotetti sono gli abbaini e/o lucernari in falda nel numero strettamente necessario a raggiungere il rapporto di areo-illuminazione di cui al D.M. 5.7.1975 non inferiore a 1/16.

Dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.S. 13/89 e D.M. 236/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di interventi richiesti in immobili ricadenti nelle zone territoriali omogenee A - E4, o isolati, ma compresi in apposite schede con caratteristiche di bene da tutelare ai sensi dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore generale dovrà essere prevista:

- la conservazione delle facciate;
- l'apertura di soli abbaini e/o lucernari in falda secondo le indicazioni e prescrizioni dello schema allegato nel numero strettamente necessario a raggiungere il rapporto di areo-illuminazione di cui al D.M. 5.7.1975 non inferiore a 1/16.

Gli spazi di altezza inferiore a m. 1,40 salvo in corrispondenza delle pareti con fonti di luce diretta e/o aperture di areazione, devono essere chiuse mediante opere murarie o arredi fissi (e possono essere utilizzate come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio).

Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Il rapporto aerante, come previsto dal DM 5.7.1975, deve essere pari o superiore a 1/8 della superficie complessiva in pianta del locale e consentire il ricambio d'aria con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve,...).

Nei locali abitativi deve essere garantita la veduta pseudo-orizzontale all'esterno.

La copertura deve assicurare adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, di inerzia termica e di protezione contro il surriscaldamento derivante dal soleggiamento. Per ricavare l'eventuale necessaria finestratura del soggiorno e per quanto possibile anche delle camere sono da privilegiare le terrazzette (che realizzano giardini pensili) e gli abbaini. Gli eventuali lucernari devono essere ricavati preferibilmente nelle falde orientate a Nord e a Est.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei necessari requisiti di aeroilluminazione. Per osservare l'osservanza dei necessari requisiti igienico sanitari, superficie utile e di altezza, secondo quanto indicato e secondo il giudizio della competente ULSS, possono essere effettuate modeste modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, quando non in contrasto con i vincoli posti dallo strumento urbanistico (ad es. per limiti di altezza massima degli edifici, allineamenti di gronda,...)⁴.

art. 57 - 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. 2,70 dal piano sottostante. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto deve rientrare almeno di 20 cm dal bordo del marciapiede e rispettare il limite massimo di m. 1,20.
2. Serramenti, inferriate, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3,00 devono potersi aprire senza sporgere.
3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo non deve essere inferiore a m. 2 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 20 dal bordo esterno del marciapiede. Esse possono essere vietate quando costituiscono ostacolo alla visibilità o al traffico.
4. I limiti di cui al punto 2 del presente articolo si applicano anche a lanterne, fanali, lampade, insegne o altri elementi sporgenti dalle facciate.

art. 58 - Portici e marciapiedi.

I portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti e 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 m 1,80 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70 salvo misure diverse previste da Piani Attuativi.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti secondo le modalità e i tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e

⁴ Modifica introdotta in sede di approvazione con D.G.R.V. n. 2255 del 22.7.97 conseguentemente ad accoglimento di parere igienico sanitario ULSS (prot. 68/70-01-41 del 28.5.2001.

di pulizia. Il dirigente può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

Sono ammesse tettoie a sbalzo a protezione di porte d'ingresso purché la sporgenza dal muro non sia superiore a cm 100 e purché non vi siano pilastri o altri elementi verticali di sostegno. Nelle zone di tipo A ed E o nei contesti di tutela ambientale le tettoie dovranno essere realizzate in legno e copertura in tegole laterizie o, in alternativa, in semplici profili di ferro coperti con lastre di vetro (si vedano, come esempi indicativi, gli allegati grafici). Le tettoie sovrastanti a porte non dovranno sporgere più di 40cm per lato rispetto al foro della porta. Qualora siano sovrastanti a spazi pubblici dovranno rispettare anche le norme di cui al precedente art.57.

Solo nelle facciate di minor pregio la Commissione Edilizia potrà ammettere tettoie a sbalzo a protezione di scale esterne con sporgenza dal muro inferiore a cm 120, purché la soluzione architettonica sia compatibile con le caratteristiche di zona. Dovranno rispettare le norme di cui al comma precedente e dovranno avere la lunghezza necessaria a proteggere la scala e la porta d'ingresso.

art. 59 - Costruzioni interrato.

Per essere considerate interrate, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso; l'interramento può anche essere realizzato artificialmente con movimenti di terra purché espressamente richiesto ed autorizzato con la permesso di costruire e non superiore a cm 50. Si definiscono più in dettaglio, e ai soli fini igienico-sanitari, per i locali di altezza netta fino a 3 m., detta ∂h =distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto): **INTERRATI** se la distanza $\partial h \leq 1,00$; **SEMINTERRATI** se $1,00 \leq \partial h \leq 1,60$ m; **ASSIMILABILI A FUORITERRA** se $\partial h > 1,60$ m. In detti locali non possono in ogni caso ricavati locali abitabili.

Sono ammesse bocche di lupo ed intercapedini purché di larghezza non superiore a m 1,20.

Non possono essere ricavati locali abitabili.

Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non sporgano dal suolo per un'altezza superiore a cm 70 nel punto massimo misurati all'estradosso del solaio di copertura a partire dal terreno originario prima dei movimenti di terra previsti al comma 1°.

Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare almeno m 3,00 salvo l'allineamento con edifici già esistenti.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare illuminazione e aerazione ai locali interrati. Tali luci dovranno esser staticamente idonee, a prefetto livello del pavimento ed essere esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa che per almeno 5 m dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%.

art. 60 - 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 (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile non inferiore a mq 12.

Le autorimesse e i locali accessori devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale. Sono ammessi locali separati quando sia dimostrata la validità estetica dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale.

In eccezione agli indici di densità delle varie ZTO, escluse le E1 ed E2, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimessa al servizio di unità abitative esistenti che ne siano carenti o sprovviste, nel limite di una autorimessa per ogni alloggio. Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di m 5 tra fabbricati purché prive di finestre sulla parete verso il confine; l'altezza interna media non sarà superiore a m 2,40 e la superficie utile sarà compresa tra un minimo di mq 12 e un massimo di mq 24.

Esse devono essere realizzate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o simili accessori presenti sul lotto o nelle sue immediate vicinanze, di proprietà della ditta richiedente. Nel caso di un fabbricato con più unità abitative, il progetto deve essere unitario.

Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso valido fino all'adozione di un nuovo PRG.

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore ad 1/30 della superficie di pavimento). E' fatto assoluto divieto di far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualunque tipo, nonché tubazioni della distribuzione del gas metano. Non possono essere previste comunicazioni dirette con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili. L'accesso al percorso di collegamento con locali abitabili deve essere protetto da porta metallica piena a chiusura automatica in grado anche di evitare il passaggio di fumi, odori, gas di scarico. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico. Per le autorimesse dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti dal D.M. 1.2.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

art. 61 - Costruzioni di pubblica utilità.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi carattere di pubblica utilità (edicole, cabine elettriche, cabine telefoniche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, serbatoi, tralicci, antenne, 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 del volume e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati e alle destinazioni di zona.

art. 62 - Movimenti di terra e muri di contenimento.

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

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

art. 63 - Recinzioni

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore a cm 50. L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospiciente e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a m 1,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del Codice Civile. Nelle zone destinate ad impianti produttivi o ad esse assimilabili, l'altezza massima delle recinzioni sarà di m. 3,00. Nelle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. In nessun caso le recinzioni dovranno ostacolare la visibilità della strada.

Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale il dirigente, sentita la CEC, può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché l'arretramento di recinzioni o degli accessi carrai.

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

art. 64 - Indicatori stradali e cartelli pubblicitari

Al Comune è riservata facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi quali:

- 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 l'illuminazione pubblica, semafori, orologi, etc.
- e. quadri per affissioni.

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 succitati: 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.

art. 65 - Decoro degli edifici.

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

A tale scopo il Sindaco, sentita la CEC, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere quali intonacature, tinteggiature etc. e la rimozione di elementi quali scritte, insegne, sovrastrutture, tinteggiature, che siano in contrasto con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

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

art. 66 - Manutenzione e decoro 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 possibilmente arborati. A tale fine il Sindaco, consultata la CEC può imporre:

- la manutenzione del verde, delle siepi, etc.
- la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e qualunque oggetto che possa costituire deturpazione dell'ambiente o essere pregiudizio per l'igiene e l'incolumità pubblica;
- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, indecorosi e pericolosi.

La posa in opera di serbatoi d'acqua e combustibili è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata; in tale caso la collocazione deve impedirne la vista da spazi pubblici o di uso pubblico e deve essere mascherata da adeguata vegetazione.

Le opere di urbanizzazione quali strade, parcheggi, reti tecnologiche etc. di proprietà privata ma al servizio di una pluralità di utenti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

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

art. 67 - Decoro di muri di contenimento e di apparati tecnologici

I muri di contenimento, di controripa o di scarpa o altre opere di protezione devono essere realizzati in pietra o in cls intonacato a solo grezzo.

Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei lotti devono correre possibilmente sottoterra.

Gli apparecchi di ricezione di onde elettromagnetiche (antenne) in edifici condominiali devono essere unificati.

art. 68 - Pompeiane.

Le tettoie o pompeiane, saranno costituite da una struttura in travetti, posti a una distanza minima di cm. 50 e saranno privi di manto di copertura. Saranno costruite ad una distanza minima di m. 1,50 dal confine, distanza misurata dal limite dei travi.

In quanto prive di pareti e di manto di copertura, non sono computabili ai fini della superficie coperta e del volume. Devono essere preferibilmente in legno o comunque in materiali compatibili con l'ambiente circostante.

PARTE III - TUTELA IGIENICO SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

art. 69 - 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 d'igiene vigente.

E' vietato costruire su terreni franosi o soggetti ad allagamenti e ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

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

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

art. 70 - Protezione 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 mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'umidità delle murature. I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di piano interrato devono essere impostati su un vespaio di ghiaione grosso che assicuri un sicuro drenaggio dell'acqua, oppure devono essere impostati su un solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Per i locali abitabili le murature in cls, c.a. o elementi cementizi sono consentite solo quando vengano integrate con un paramento interno che realizzi un'intercapedine.

Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque piovane e un'efficace ventilazione.

Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento di fognatura. Le acque meteoriche devono essere convogliate al suolo mediante tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico deve essere realizzato in ghisa o acciaio per un'altezza di almeno m 1,50 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

art. 71 - Fumi e polveri.

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura, conformemente alla legge 13.7.1966 n 615, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni e conformemente al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno m 5 di distanza da finestre di altri immobili.

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

All'interno delle abitazioni va assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa.

art. 72 - Parametri abitativi

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a quella prevista da vigenti disposizioni di legge, con un soggiorno-cucina di almeno mq 14.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni.

art. 73 - Locali abitabili negli edifici di nuova costruzione

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, etc.)

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

I locali di abitazione permanente, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 5.7.1975, devono avere:

- a. superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00 con larghezza minima di m 2,00
- b. altezza interna minima utile non inferiore a m 2,70 per locali di abitazione e m 2,40 per i locali accessori
- c. superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento ed affacciarsi direttamente su uno spazio scoperto, al fine di consentire la visione all'esterno e pertanto con davanzale non superiore a m. 1,20 da pavimento.

Per le sopraelevazioni, gli ampliamenti, nonché le nuove costruzioni in aderenza a schiere esistenti, vanno valutate contemporaneamente le due esigenze di avere altezze di piano pari a quelle del Regolamento Edilizio e di salvaguardare una disposizione dei fori di facciata compatibile o simile a quella della schiera preesistente, pertanto è ammessa la riduzione dell'altezza di piano prevista dal Regolamento Edilizio nella misura minima necessaria a garantire la compatibilità dell'intervento con gli altri edifici della schiera edilizia e senza giungere ad un'altezza netta inferiore a quella degli edifici preesistenti o adiacenti; in tali casi il volume d'aria di ogni singolo vano abitabile dovrà essere equivalente al volume d'aria minimo che si otterrebbe applicando l'altezza di m. 2,70 per la superficie minima dei locali prevista dal DM 5.7.1975.

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

Per le abitazioni fruente di contributo statale vanno applicate le specifiche disposizioni.

Nel caso di soppalchi l'altezza media, rapporto tra volume totale e superficie complessiva (pavimento locale + pavimento soppalco), deve essere almeno m 2,70 (2,55 sopra i 1000 m s.l.m.); il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli spazi sotto e soprastanti non deve essere inferiore a m 2,20. Se uno dei vani ha altezza minima inferiore a quella sopra indicata, la superficie ed il volume relativi non sono computabili ai fini rispettivamente del calcolo della superficie minima abitabile del volume per la determinazione dell'altezza media.

Se il soffitto del locale è inclinato, si rimanda alle indicazioni per i locali posti nei sottotetti. La superficie del soppalco non deve superare, di norma, il 40% della superficie del locale. Il vano principale e quelli secondari devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 73 bis Locali abitabili in edifici esistenti

In questo articolo vengono normati i locali abitabili esistenti da sottoporre ad operazioni di ristrutturazione o di modifica di destinazione d'uso.

Se nei locali esistenti l'altezza è maggiore o uguale a m. 2,70, la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70, salvo i modesti aggiustamenti necessari ai fini dell'adeguamento dei solai.

Escludendo i locali di cui al comma precedente, sono di norma utilizzabili come locali abitativi quelli con altezza media non inferiore a m. 2,55.

Nel caso di modifiche di destinazione dall'uso agricolo all'uso residenziale, qualora le altezze siano inferiori a quelle previste dal Regolamento Edilizio va aumentata l'altezza netta dei locali residenziali, compatibilmente con le esigenze di non modificare in modo sostanziale i prospetti esistenti e la loro forometria, nel rispetto degli interventi ammissibili e degli eventuali elementi architettonici da tutelare. L'altezza minima dei vani residenziali in tali casi, è di m. 2,40 misurata all'intradosso del tavolato.

Per i locali con soffitto inclinato valgono le norme di cui all'art. 56 del presente Regolamento.

art. 74 - Locali ad uso collettivo.

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

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con l'aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria necessario all'uso del locale con un minimo di 5 ricambi per ora.

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m 3,00 riducibile a m 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui.

Sono ammessi soppalchi purchè la loro superficie non superi il 40 % della superficie totale del locale e abbiano un'altezza minima di m 2,40.

Per quanto non previsto devono 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. 75 - Barriere architettoniche

Agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, agli edifici privati da ristrutturare, agli spazi esterni di pertinenza degli edifici suddetti, si applicano le norme di cui al D.M. LL.PP. 14.6.1989 n. 236 recante "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici..."

Per le strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo-sociale si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 27.4.1978 n. 384.

In tutti i parcheggi situati in prossimità delle attrezzature di interesse collettivo (municipio, uffici pubblici, scuole, chiese, etc.), nonché in quelli situati nelle aree centrali urbane deve essere previsto almeno un posto macchina progettato secondo i disposti dell'art. 4 D.P.R. 27.4.1978 n. 384, detto parcheggio sarà riservato ai veicoli muniti di contrassegno ai sensi dell'art. 6 del Decreto sopracitato.

Nella progettazione di Piani Attuativi e nelle operazioni di sistemazione o di arredo urbano gli spazi pedonali e gli spazi di sosta dovranno essere progettati secondo le caratteristiche indicate agli artt. 3 e 4 del D.P.R. 27.4.1978 n. 384.

Per le aree già urbanizzate dove l'applicazione dei disposti dei precedenti due commi risulti tecnicamente difficoltosa è ammessa la realizzazione di spazi di sosta e di percorsi il più possibile rispondenti alle norme citate.

art. 76 - Scale, ringhiere.

Tutte le scale che servono più di 2 alloggi devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,00 ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete esterna di ogni piano, detti fori avranno una superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale. E' ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore a 1/6 di quella del vano scala.

Negli altri casi è ammessa una larghezza minima di m 0,90 e di m 0,80 per le scale interne ad una stessa unità abitativa.

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

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m 0,90; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo da non consentire il passaggio di una sfera di 14 cm di diametro.

art. 77 - Locali non abitabili, seminterrati e scantinati

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

I locali che abbiano il pavimento con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità. Devono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

Art. 77bis Cavedi

Si definiscono cavedi o pozzi di luce o chiostrine gli spazi scoperti delimitati da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, realizzati per dare luce ed aria a locali accessori.

Il lato minore non deve essere inferiore a m. 3, misura derogabile se il cavedio è al servizio solo dell'ultimo piano o comunque di un'unica unità immobiliare.

Quando il cavedio si sviluppa più di un piano ed è utilizzato per la ventilazione dei locali accessori che vi si affacciano, è necessario garantire, alla base dello stesso una comunicazione con l'esterno con una sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio, al fine di garantire il ricambio d'aria. Deve comunque essere garantito l'accesso al cavedio per le operazioni di pulizia.

La copertura dei cavedi è tollerata purché non ne comprometta la funzione (illuminante e/o areante). Deve comunque essere verificato che il ricambio d'aria risulti adeguato allo specifico utilizzo; la superficie di comunicazione con l'esterno deve comunque essere superiore:

- al 100% della superficie in pianta del cavedio se alla base manca una comunicazione permanente con l'esterno

- al 30% della superficie in pianta del cavedio se alla base presenta una comunicazione permanente con l'esterno con sezione pari ad almeno 1/5 della superficie in pianta.

art. 78 - Locali per servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere dotato almeno di un servizio igienico ed avere i seguenti sanitari: WC, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile almeno fino ad un'altezza di m 2,00.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati e illuminati dall'esterno a condizione che ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti.

art. 79 - 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.

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

art. 80 - Impianti agricoli

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 facilmente lavabile e disinfettabile. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli intensivi e le attrezzature relative devono distare non meno di 50 metri dalle abitazioni di altri proprietari.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili, lontane almeno 30 metri da pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua e dalle abitazioni. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie esistenti qualora se ne ravvisi la necessità.

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. 5.3.1985 n. 24.

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

art. 81 - Rifornimento idrico

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

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole potrà essere chiesta apposita relazione sulla possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato a un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Il Sindaco, sentita la CEC e il Responsabile di settore dell'ULSS può imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici 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.

Art. 81bis – Norme sull'inquinamento luminoso (L.R. 27 giugno 1997 n. 22)

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico.

Dall'entrata in vigore del presente regolamento non potranno più essere impiegate ottiche e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri successivamente indicati.

Inoltre, quelle già esistenti sul territorio del Comune dovranno essere sostituite, modificate o utilizzate secondo le modalità esposte nei successivi articoli.

Agli effetti del presente regolamento sono considerati antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento tutti gli apparecchi di illuminazione dotati di dispositivi di controllo del flusso luminoso diretto verso il basso. la scelta degli apparecchi di illuminazione dovrà essere effettuata tenendo conto delle seguenti tipologie:

- * Armature con diffusore in vetro piano realizzate con ottica in classe Cut-off
- * Sfere o lanterne munite di gruppo ottico lamellare o di lente toroidale in vetro ottico per la distribuzione di luce verso il basso.
- * Proiettori con riflettore asimmetrico o in alternativa con riflettore simmetrico purché muniti di schermo per l'orientamento del flusso luminoso. Nell'installazione degli apparecchi di illuminazione si dovrà aver cura che l'emissione della luce sia diretta verso il basso, in modo da ridurre il più possibile l'inquinamento luminoso.

Allo scopo di uniformare la qualità della luce emessa dagli impianti di illuminazione stradale, è consigliabile impiegare lampade al sodio ad alta pressione del tipo ad alta efficienza; mentre per l'illuminazione nelle aree a verde è possibile utilizzare lampade a vapori di mercurio o a ioduri metallici. E' consentito l'uso di lampade elettroniche a basso consumo purché secondo le modalità indicate dal presente regolamento.

Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati in modo che nelle ore notturne (dopo le ore 23) si riduca la quantità di luce emessa utilizzando allo scopo uno dei seguenti sistemi:

- * impianto con controllore elettronico di flusso luminoso
- * impianto con doppio circuito tutta-notte mezza-notte
- * L'utilizzazione di lampade al sodio non è prevista per gli impianti sportivi. In ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto o al di fuori dei suddetti impianti.

E' fatto divieto di utilizzare, per l'illuminazione pubblica e privata, fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. Fari, torri-faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici nonché idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto se necessario e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria. Per quelle luminose di non specifico e necessario uso notturno dovrà essere osservato, per lo spegnimento obbligatorio, l'orario previsto precedentemente.

Nell'illuminazione di edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto". Solo nei casi di impossibilità di attuazione della stessa e per soggetti di particolare pregio architettonico, è prevista deroga. In tal caso i fasci di luce dovranno rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi, prevedendo lo spegnimento parziale o totale, o la diminuzione di potenza impegnata degli impianti nelle ore notturne.

E' altresì fatto divieto, nel territorio del Comune, di utilizzare, per meri fini pubblicitari o di richiamo, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo.

Il Comune, in sede di approvazione dei permessi di costruire, dovrà comunicare i vincoli stabiliti dalle presenti norme e verificare, preventivamente, la compatibilità degli impianti di illuminazione esterna nonché di eventuali insegne pubblicitarie previsti nei progetti con gli stessi.

Le Ditte fornitrici e/o appaltatrici di impianti di illuminazione esterna dovranno attestare, sotto la propria responsabilità, la rispondenza delle sorgenti di luce fornite con i criteri sopra indicati. Per gli impianti privati tali caratteristiche verranno assicurate dai progettisti, dagli installatori ovvero ancora dagli utilizzatori degli stessi.

TITOLO II - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

art. 82 - Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire e 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 al fine di assicurare la stabilità di ogni parte dell'edificio.

art. 83 - Manutenzione e interventi urgenti

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere. Qualora un edificio, un muro, un manufatto o parte di esso costituisca pericolo per l'incolumità pubblica il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi urgenti, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

art. 84 - Opere provvisoriale

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone o 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, etc.) 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 m 3,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo tale da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

art. 85 - Opere in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico

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

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

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

art. 86 - Occupazione di suolo e sottosuolo 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, le modalità, la durata dei lavori e le attrezzature utilizzate.

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 il Comune potrà impartire eventuali istruzioni. 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 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 notturne che diurne a tutela del pubblico transito in osservanza del vigente Codice della Strada.

Il dirigente 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 sospensione dei lavori superiore a 30 giorni e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di interesse pubblico.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere asportato per almeno il 50 % del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi tramite apposito compattatore meccanico. Devono essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare successivi avvallamenti, deformazioni e fessurazioni e ancorchè questi si verificassero dovranno essere prontamente eliminati.

I lavori da eseguire ne sottosuolo per la realizzazione di sottoservizi possono essere affidati dal Comune alle aziende o imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici con spese a carico dell'interessato che deve versare congrua cauzione.

Sono inoltre richiamate le prescrizioni del precedente art. 83.

art. 87 - Prescrizioni particolari

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le norme di legge vigenti e le istruzioni emanate dagli organi competenti. I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere collocati preferibilmente in spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione. La tubazione fissa metallica sarà provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature dovrà essere protetta da una guaina metallica aperta verso l'esterno. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generale che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare. Interruttori, contatori e quadri elettrici installati in ambienti ove possa verificarsi il pericolo di incendio o di esplosione saranno a tenuta stagna con adeguato grado di protezione. Ogni impianto elettrico sarà dotato di impianto di messa a terra eseguito in conformità alle norme vigenti.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 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. 88 - Isolamento acustico

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

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

In particolare negli edifici plurifamiliari, i muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni, sotto i piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente 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 dalle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; pareti e soffitti devono essere costruiti in modo da assorbire i rumori.

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici dell'ULSS, può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e può revocare il permesso di abitabilità o di agibilità qualora l'intensità dei suoni o delle vibrazioni ecceda quelli fissati dalle leggi o il normale limite di tollerabilità.

NORME FINALI

art. 89 - Norme abrogate

L'entrata in vigore del presente Regolamento abroga ogni eventuale norma contenuta in altri regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

art. 90 - Piani attuativi vigenti

I Piani Attuativi e le convenzioni di urbanizzazione già approvati alla data di entrata in vigore del PRG conservano piena validità salve esplicite disposizioni contrarie previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

art. 91 - Poteri di deroga

Al dirigente è riconosciuto il potere di rilasciare permessi di costruire in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni del PRG nei limiti previsti dal Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni) all'art 14.

art. 92 - Interventi d'ufficio

Salva l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 92, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze sindacali, il dirigente farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì l'occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

art. 93 - Sanzioni

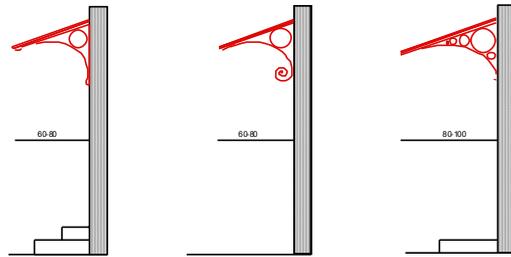
Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. TULCP n. 383 del 3.3.1934 con le modifiche di cui alla L. 137 del 3.5.1967 e L. 689 del 24.11.1981 artt. 16-113.

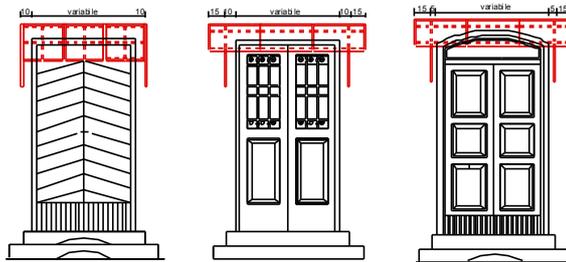
Il Sindaco può altresì valersi dei poteri di ordinanza ai sensi degli art. 151 n. 6 e 153 del R.D. n. 148 del 4.2.1915.

Schema per la realizzazione di tettoie in ferro

allegato al Regolamento Edilizio



FIANCO E PROSPETTO



In alternativa alle tettoie in legno, sono ammesse tettoie in ferro e vetro retinato secondo schemi simili a quelli sopra riportati

esempi desunti da "Un manuale per la nuova Schio" a cura di F. Mancuso, Arsenale editrice, Venezia 1990

Schemi per la realizzazione di abbaini e lucernai

allegato al Regolamento Edilizio

