



Comune di Vigodarzere
Provincia di Padova

REGOLAMENTO ***EDILIZIO***

Approvato con CC n. 6/2016 del 16/03/2016

INDICE

PARTE PRIMA – Disposizioni generali

TITOLO I – Natura e scopi del Regolamento

- Art. 1 Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio.
- Art. 2 Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.
- Art. 3 Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei Lavori - Requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei Lavori

TITOLO II – Definizione degli interventi. Provvedimenti amministrativi.

- Art. 4 Interventi edilizi sull'esistente
- Art. 5 Opere soggette a denuncia di inizio attività/S.C.I.A.
- Art. 7 Opere soggette a permesso di costruire
- Art. 8 Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia d'inizio attività/S.C.I.A.
- Art. 9 Opere di competenza comunale
- Art. 10 Opere di competenza statale
- Art. 11 Domande di permesso di costruire, di parere preliminare e denuncia di inizio attività/S.C.I.A.
- Art. 12 Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 13 Permesso di costruire
- Art. 14 Onerosità del permesso di costruire
- Art. 15 Oneri di urbanizzazione
- Art. 16 Costo di costruzione
- Art. 17 Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione
- Art. 18 Gratuità del Permesso di Costruire
- Art. 19 Onerosità relativa al Permesso di Costruire per opere ed impianti con destinazione alla residenza
- Art. 20 Edilizia Convenzionata
- Art. 21 Permesso di Costruire per Strumenti Urbanistici Attuativi – S.U.A.
- Art. 22 Evidenza del Permesso di Costruire e del Progetto
- Art. 23 Validità del Permesso di Costruire

TITOLO III – Commissione Edilizia Comunale Integrata (C.E.C.I.)

- Art. 24 Attribuzione della Commissione Edilizia Comunale Integrata
- Art. 25 Composizione della Commissione Edilizia Comunale Integrata
- Art. 25 bis Decadenza della Commissione Edilizia Comunale Integrata

TITOLO IV – Esecuzione e controllo delle opere

- Art. 27 Punti di linea e di livello
- Art. 28 Inizio e termine dei lavori
- Art. 29 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 30 Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 30 bis Tolleranze
- Art. 31 Annullamento del Permesso di Costruire
- Art. 32 Riscossione delle somme
- Art. 33 Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in totale difformità del Permesso di Costruire e opere eseguite in parziale difformità
- Art. 33 bis Poteri eccezionali

TITOLO V – Uso dei fabbricati e dei manufatti

- Art. 34 Agibilità, collaudo statico ed iscrizione al catasto
- Art. 35 Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

PARTE SECONDA – Norme relative alla edificazione

TITOLO I – Caratteristiche degli edifici e degli spazi coperti

- Art. 36 Cortili, patii, lastrici solari
- Art. 37 Chiostrine o cavedi
- Art. 38 Costruzioni accessorie
- Art. 39 Prescrizioni edilizie particolari

TITOLO II – Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

- Art. 40 Decoro degli edifici
- Art. 41 Decoro delle aree scoperte
- Art. 42 Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 43 Illuminazione sotterranei
- Art. 44 Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 45 Recinzione delle aree private e rampe carrabili
- Art. 46 Alberature
- Art. 47 Coperture
- Art. 48 Scale esterne
- Art. 49 Marciapiedi
- Art. 50 Portici
- Art. 51 Tipologia edilizia particolare
- Art. 51 bis Contenitori per rifiuti e isole ecologiche

TITOLO III – Prescrizioni di carattere speciale

- Art. 52 Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico
- Art. 53 Beni Ambientali
- Art. 54 Interventi per la protezione della natura
- Art. 55 Rinvenimenti di carattere archeologico storico artistico
- Art. 56 Indicatori stradali e apparecchi per servizi collettivi
- Art. 57 Numeri civici

PARTE TERZA – Norme igienico – sanitarie

TITOLO I – Prescrizioni igienico-costruttive

- Art. 58 Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art. 59 Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
- Art. 60 Protezione dell'umidità
- Art. 61 Requisiti termici, idrometrici, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie
- Art. 62 Isolamento acustico
- Art. 63 Fumi, polveri ed esalazioni

TITOLO II – Fognature e approvvigionamento idrico

- Art. 64 Fognature private
- Art. 65 Condotti e bacini a cielo aperto
- Art. 66 Condotti chiusi
- Art. 67 Depurazione degli scarichi
- Art. 68 Allacciamenti
- Art. 69 Fognature residenziali
- Art. 70 Prescrizioni particolari
- Art. 70 bis Approvvigionamento idrico

TITOLO III – Requisiti degli ambienti interni

- Art. 71 Parametri abitativi
- Art. 72 Requisiti degli ambienti interni
- Art. 73 Altezze minime
- Art. 74 Locali abitabili
- Art. 75 Sottotetti e mansarde

- Art. 76 Cucine
- Art. 77 Locali per servizi igienici
- Art. 78 Scale ed ascensori, ringhiera e parapetti
- Art. 79 Corridoi e disimpegni
- Art. 80 Locali al piano terra, seminterrati e scantinati
- Art. 80 bis Ricoveri attrezzi da giardino

TITOLO IV – Costruzioni di speciale destinazione

- Art. 81 Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 82 Barriere architettoniche
- Art. 83 Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 84 Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
- Art. 85 Impianti a servizio dell'agricoltura

PARTE QUARTA – Stabilità e sicurezza delle costruzioni

TITOLO I – Norme di buona costruzione

- Art. 86 Stabilità delle costruzioni
- Art. 87 Manutenzioni e restauri
- Art. 88 Provvedimenti per costruzioni pericolanti

TITOLO II – Prevenzione dai pericoli di incendio

- Art. 89 Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- Art. 90 Impiego di strutture lignee
- Art. 91 Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi
- Art. 92 Uso di gas in contenitori
- Art. 93 Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

TITOLO III – Risparmio energetico nel riscaldamento degli edifici

- Art. 94 Sfera di applicazione
- Art. 95 Progetto dell'impianto
- Art. 96 Aperture vetrate
- Art. 97 Composizione degli edifici
- Art. 98 Inerzia termica delle pareti
- Art. 99 Regolazione automatica della temperatura

TITOLO IV – Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

- Art. 100 Opere provvisoriale
- Art. 101 Scavi e demolizioni
- Art. 102 Movimento ed accumulo dei materiali
- Art. 102 bis Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota

TITOLO V – Definizioni e metodi di misura

- Art. 103 Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 104 Definizione di particolari richiami tecnici-urbanistici
- Art. 105 Il Piano Particolareggiato
- Art. 106 Il comparto edificatorio
- Art. 107 Costituzione del consorzio di comparto
- Art. 108 Procedimento successivo all'espropriazione
- Art. 109 Rilascio del Permesso di Costruire all'interno del Piano Particolareggiato
- Art. 110 Disposizioni finanziarie finali
- Art. 111 Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 112 Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero
- Art. 113 Apertura di accessi
- Art. 114 L'intervento diretto
- Art. 115 Costruzioni in aderenza

PARTE SESTA – Disposizioni transitorie e finali

TITOLO I – Disposizioni transitorie

- Art. 116 Autorizzazione a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 117 Misure di salvaguardia

TITOLO II – Disposizioni finali

- Art. 118 Entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 119 Norme abrogate
- Art. 120 Poteri di deroga
- Art. 121 Sanzioni

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio di cui al D.Lgs. 267/2000; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico – sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.

3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia locale, polizia mortuaria del Comune in precedenza emanati.

5. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento

1. Sulla disciplina della attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

1 - URBANISTICA

Legge 17.08.1942 n° 1150
Legge 06.08.1967 n° 765
Circ. Min. LL.PP. 07.07.1954 n° 2495
Legge 19.11.1968 n° 1187
Legge 29.09.1964 n° 847
Circ. Min. LL.PP. 28.10.1967 n° 3210
Legge 01.06.1971 n°291
Legge 22.10.1971 n°865
Legge 28.07.1967 n°641
Legge 22.12.1969 n° 952
Legge 12.12.1971 n° 1133
Legge 05.08.1975 n°412

Legge 02.06.1939 n°739
Legge 21.12.1955 n° 1357
Legge 03.11.1952 n° 1902
Legge 30.07.1959 n°615
Legge 05.07.1966 n°517
Legge 22.07.1975 n° 382
D.P.R. 24.07.1977 n° 616
D.M. LL.PP. 01.04.1968 n° 1404
D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444
Legge 24.03.1989 n° 122
D.M. Sanità 05.07.1975
Legge 18.04.1962 n° 167
Legge 27.06.1974 n° 247
Legge 27.05.1975 n°166
Legge 05.08.1978 n° 457
Legge Regionale 21.01.1972 n° 7
Legge Regionale 01.09.1972 n° 12
Legge Regionale 10.12.1973 n° 27
Legge Regionale 13.01.1976 n° 3
Legge Regionale 28.06.1974 n° 35
Legge Regionale 13.09.1978 n°57
Legge Regionale 22.12.1978 n°69
Legge Regionale 31.05.1980 n° 80
Legge Regionale 05.03.1985 n° 24
Legge Regionale 27.06.1985 n°61
Legge Regionale 11.03.1986 n° 9
Circolari ministero LL.PP.
n° 2611 in data 15.07.1962
n° 4555 in data 27.09.1963
Circolari Regionali
n° 80881 in data 21.11.1973
Criteri P.d.L. 6-1974
n° 72 in data 22.12.1980
Regolamento Regionale Tipo approvato con D.G.R. 34/CR del 30.03.2001

2 - REGIME DEI SUOLI

Legge 28.01.1977 n° 10
Legge 05.08.1978 n° 457
Circolari Regionali
09.03.1977
Nota 12-1978

3 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Legge 29.06.1939 n° 1497
R.D. 03.06.1940 n° 1357
D.P.R. 03.12.1975 n° 805
Circolare regionale 03.10.1978 n° 8761
Legge 25.07.1984 n° 381
Legge 08.08.1985 n° 431
Legge 08.07.1986 n°349
Legge 06.12.1991 n° 394

4 - TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO

Legge 01.06.1939 n° 1089
Legge 21.12.1961 n° 1552
Legge 14.03.1968 n° 292
Legge 01.03.1975 n° 44
Legge 29.10.1987 n° 449
D.M. 20.05.1992 n° 569
D.M. 13.06.1994 n° 495

5 - EDILIZIA PER LE ZONE SISMICHE

R.D. 22.11.1937 n° 2105
Legge 02.02.1974 n°64
D.M. 16.01.1996

6 - REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Legge 26.05.1965 n° 595
D.M. 30.05.1972 G.U. 190 del 22.07.1972
Allegati n° 42 U.N.I. C.N.R.

7 - CEMENTI ARMATI

Legge 05.11.1971 n° 1086
Legge 02.02.1974 n°64
D.M. 09.01.1996
D.M. 16.01.1996

8 - ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI

Legge 04.03.1958 n°179
Legge 03.01.1981 n° 6
Legge 04.02.1967 n° 37
Legge 20.10.1982 n° 773

9 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

R.D. 30.12.1923 n°3267

10- CAVE E MINIERE

L.R. 07.09.1982 n°44

11- ACQUE PUBBLICHE, ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI

R.D. 11.12.1933 n° 1775
Legge 05.01.1994 n°36

12- PROPRIETÀ TERMICHE, IGROMETRICHE, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

D.M. 18.12.1975 G.U. Suppl. Ord. 29 del 02.02.1976

13- IGIENE, SANITÀ', POLIZIA MORTUARIA

T.U.L.S. 27.07.1934 n°1265
Legge 28.02.1990 n° 38
D.P.R. 10.09.1990 n° 285

14- ASCENSORI E MONTACARICHI

Legge 29.05.1963 n° 1497
Legge 24.10.1942 n° 1415
D.M. 18.09.1975
D.M. 28.05.1979
D.M. 28.11.1987 n° 586
D.M. 09.12.1987 n° 587
Legge 05.03.1990 n°46

15- CIRCOLAZIONE STRADALE

D.L. 30.04.1992 n° 285
D.P.R. 16.12.1992 n° 495

16- DISPOSIZIONI PER LA CINEMATOGRAFIA

Legge 29.12.1949 N° 958
Circ. 15.02.1951 n° 16
Legge 01.03.1994 n° 153

17- INQUINAMENTI

Legge 13.07.1966 n° 615
D.P.R. 22.12.1970 n° 1391
D.P.R. 15.04.1971 n° 322
Legge 03.06.1971 n° 437
Legge 10.05.1976 n° 319
DEL. INTERMINISTERIALE 04.02.1977
Legge 24.12.1979 n° 650
DEL 30.12.1980
Legge 05.03.1982 n°62
D.P.R. 24.05.1988 n° 203
D.M. 12.07.1990
D.P.R. 25.07.1991

18- ANTINFORTUNISTICA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

D.P.R. 27.04.1955 n° 547
D.P.R. 19.03.1956 n° 302
Legge 01.03.1968 n° 186
Norme C.E.I.
Legge 05.03.1990 n°46

19- PREVENZIONE INCENDI

Circolare 29.07.1971 n° 73
D.M. 16.02.1982
D.P.R. 29.07.1982 n° 577
D.M. 30.11.1983
Legge 07.12.1984 n° 818
D.M. 08.03.1985
D.M. 01.02.1986
D.M. 16.05.1987 n° 246
D.M. 26.08.1992
D.M. 09.04.1994
D.M. 12.04.1996

20- FINANZA LOCALE

R.D. 14.09.1931 n° 1175

21- LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE

R.D. 12.02.1911 n° 297

R.D. 04.02.1915 n°148

R.D. 03.03.1934 n°383

22- I.N.V.I.M.

D.P.R. 26.10.1972 n° 643

23- IMPOSTA DI BOLLO

D.P.R. 26.10.1972 n°642

Legge 19.01.1985 n° 4

D.P.R. 26.04.1986 n° 131

D.M. 20.08.1992

24- AUTENTICAZIONE DI COPIE

Legge 04.01.1968 n° 15

D.M. 15.10.1990 n° 459

Legge 07.08.1990 n° 241

25- EQUO CANONE

Legge 27.07.1978 n° 392

26- RISPARMIO ENERGETICO

Legge 09.01.1991 n° 10

D.P.R. 26.08.1993 n° 412

27- VINCOLI MILITARI

Legge 24.12.1976 n° 898

D.P.R. 17.12.1979 n° 780

D.P.R. 05.04.1985 n° 229

Legge 02.05.1990 n° 104

28- CAMPEGGI

Legge 21.03.1958 n° 326

Legge 17.05.1983 n° 217

**29- NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

Legge 30.03.1971 n° 118

D.P.R. 27.04.1978 n° 384

Legge 09.01.1989 n° 13

D.M. 14.06.1989 n° 236

Art. 3 - Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei Lavori - Requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei Lavori

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i Committenti titolari della concessione, i Progettisti, i Direttori e gli Assuntori dei lavori.

2. I Progettisti e i Direttori dei Lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi ed Albi professionali.

3. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

TITOLO II

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 4 - Interventi edilizi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti nelle singole zone omogenee ed in qualsiasi altra area, sono sempre consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.I., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (eventuali eccezioni devono essere riportate nelle norme specifiche di comparto) nonché quelli per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ripristino tipologico sono consentiti, nel rispetto di norme e procedure particolari, nelle zone residenziali e in quelle rurali.

2. Per le zone residenziali vale anche quanto riportato nel Cap.III " Disposizioni finali ".

3. Gli interventi citati si definiscono come in appresso:

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

b - Interventi di manutenzione straordinaria: quali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c - Interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

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

d - Interventi di ristrutturazione edilizia: sono quelli 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

e - Interventi di ristrutturazione urbanistica: sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

4. Ove sia consentito dalle strutture, le modifiche ed i rifacimenti o le ricostruzioni devono essere condotte verso un ripristino dello stato originario, sempre che questo non comporti incompatibilità con le strutture stesse.

5. Tutti gli interventi devono comunque tendere all'eliminazione delle superfetazioni e al riproponimento della forma o conformazione originale.

Art. 5 - Opere soggette a denuncia di inizio attività (D.I.A) e segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., 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/segnalazione certificata inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2 bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e delle altre normative di settore.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i..

6. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/2001.

7. Sono inoltre soggetti a- S.C.I.A.:

- a) le pompeiane e i pergolati con strutture aperte di cui all'art. 103, punto 7, lettera b) e all'art. 80 bis del presente Regolamento;
- b) i manufatti in legno per ricovero attrezzi o gioco bimbi delle misure massime di superficie coperta massima di mq. 10,00 con un'altezza massima di ml. 2,20;

Tali manufatti non vanno computati al fine della distanza tra edifici e sono soggetti alla distanza di almeno ml. 1,50 dai confini di proprietà.

Art. 6 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, ove necessario, al preventivo parere favorevole dei Consorzi di Bonifica competenti per territorio.

2. Sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi non assoggettati alla disciplina di cui al precedente art. 5.

3. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- d) tutti gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia del territorio non rientranti negli articoli precedenti;
- e) interventi di, ampliamento, sopraelevazione;
- f) demolizione con ricostruzione anche parziale d'edifici;
- g) Variazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
- h) Installazione e/o modifica di fontane, monumenti, chioschi, distributori di carburante, ecc;
- i) Opere d'urbanizzazione;
- j) Impianti sportivi all'aperto con creazione di volume;
- k) Sistemazione di aree aperte al pubblico;
- l) Costruzione di ponti;
- m) Apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- n) Costruzione di locali nel sottosuolo diversi dai parcheggi di cui all'art. 30 lett.g) del Regolamento Edilizio Regionale tipo al 2° comma, art. 9, L. 122/89;
- o) Impianti tecnologici e impianti ripetitori;
- p) Costruzioni accessorie, costruzioni prefabbricate (box, tettoie), palloni pressostatici, tensostrutture, elementi di arredo urbano di attività commerciali che insistono su suolo pubblico o aperto al pubblico, anche a carattere temporaneo .
- q) Costruzione, modifica e/o demolizione di edicole e/o cappelle funerarie;
- r) Miglioramenti fondiari che alterino in modo consistente lo stato del suolo e/o del paesaggio, quali i terrazzamenti;
- s) Serre fisse fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. 44 L.R. 11/2004, impianti di acquacoltura;
- t) Piscine.

Art. 7 - Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia d'inizio attività o segnalazione certificata inizio attività

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW ed opportunamente mascherate/schermate, non richiedono alcuna preventiva domanda, denuncia o comunicazione e non necessitano di alcun permesso di costruire; sono inoltre eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - gli 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;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, secondo quanto disposto dalla DGR 315 del 11.03.2014 e dall'art. 44 LR 11/2004 e s.m.i..
2. Analogamente non richiedono alcuna domanda, denuncia o comunicazione e non necessitano di alcun permesso di costruire, le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice.
3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.
4. L'installazione di elementi di arredo giardino (panchine, salotti estivi, giochi bimbi, barbecue, ecc..)

Art. 8 - Opere di competenza comunale

1. Per le opere da eseguire da parte del Comune, si fa riferimento a quanto stabilito dalla Legge quadro in materia di Lavori Pubblici - e successive modificazione e/o integrazioni; la determinazione di approvazione del progetto esecutivo da parte del Dirigente ha i medesimi effetti del permesso di Costruire.

Art. 9 - Opere di competenza statale

1. Per le opere, in regime di diritto pubblico, da eseguirsi da parte di Amministrazioni statali, o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento delle conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dalle competenti Strutture Statali, d'intesa con la Regione interessata, ai sensi dell'art.77 della L.R. 61/85.

2. La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale da realizzare da parte degli Enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, se difforme alle prescrizioni ed ai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione Statale competente d'intesa con la Regione interessata.

3. La materia è normata dall'art.81 del D.P.R. 616/1997 e dal D.R.P. 383/1993.

4. Resta fermo quanto previsto dalla vigente legislazione concernente la localizzazione degli impianti per la produzione e l'impiego di energia elettrica

Art. 10 - Domande di permesso di costruire, di parere preliminare e presentazione denuncia di inizio attività / segnalazione certificata inizio attività

1. Le domande di permesso di costruire e di parere preliminare, bollate a termini di legge, e le denunce inizio attività/segnalazioni certificate inizio attività, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, redatti a termine di Legge, devono essere indirizzate al **Responsabile dello Sportello Unico Edilizia Privata** con allegati i disegni redatti secondo quanto previsto all'art. 12 seguente.

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

3. La domanda e la copia di tutti i disegni devono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area o dal Titolare di idoneo diritto, dal Progettista.

4. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori devono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

5. I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di Legge o Regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di permesso di costruire.

6. Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile del Procedimento mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti.

7. Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari, ai sensi dell'art. 47 del Cod. Civile.

8. Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati, i quali dovranno provvedere di conseguenza.

9. Il Dirigente provvede a rilasciare i relativi permessi di costruire secondo quanto disposto dall'art. 20 del D.E.P.R. 380/2001.

10. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente e dal Progettista, inteso ad ottenere un parere preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

11. I permessi di costruire rilasciati su aree soggette a strumento urbanistico attuativo P.U.A. dovranno espressamente riportare gli estremi di approvazione del P.U.A. ed essere forniti di stralcio planimetrico e normativo del P.U.A. in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Art. 11 - Norme per la presentazione dei progetti

1. I disegni devono essere riprodotti in copia, piegati nelle dimensioni U.N.I., datati e numerati progressivamente e riportare in cartiglio ogni dato identificativo del progetto; vanno prodotti in duplice copia sia per il permesso di costruire che per la denuncia inizio attività - D.I.A./S.C.I.A.

2. Gli elaborati grafici e la documentazione ad essi allegata devono essere redatti secondo il modello T006 ELENCO ALLEGATI predisposto dagli uffici comunali.

3. Il fabbricato oggetto di intervento e l'area in proprietà su cui insiste dovranno essere opportunamente evidenziati.

4. Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4, 5 e 6, i progetti devono inoltre contenere:

A - Nuove costruzioni anche prefabbricate

- a. Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;
- b. planimetria, in scala 1:500, completa dei dati catastali, con l'identificazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi 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 essere, altresì, riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni ed alla recinzione. Per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. tutte le piante delle fondazioni e dei vari piani quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc.;
- e. pianta, in scala 1:100, della copertura, con materiali, pendenze, grondaie, camini, lucernari, volumi tecnici, ecc.;
- f. tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- g. almeno due sezioni, ortogonali tra loro, in scala 1:100, di cui una in corrispondenza del vano scala;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. planimetria del fabbricato in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotata ed estesa fino alla rete colletttrice;
- j. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi del successivo articolo 103, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- k. copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa e l'eventuale tipo di frazionamento, rilasciati dall'U.T.E. in data non anteriore ai sei mesi dalla presentazione del progetto;
- l. riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento;
- m. indicazione delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
- n. dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a: vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, di tutela delle cose di interesse artistico; per l'edificazione in zone sismiche, zone franose per la presenza di corsi d'acqua devono essere presentati i relativi nullaosta prescritti;
- o. eventuale nullaosta per i permessi di costruire in deroga;
- p. eventuali autorizzazioni delle competenti Autorità (Genio Civile, Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);

- q. indicazione, per ogni singolo vano, della superficie finestrata, della superficie calpestabile e del volume netto.

B - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri.

- a. Le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione;
- b. Tavole comparative in pianta ed in alzato con l'indicazione delle demolizioni in giallo e delle nuove costruzioni in rosso;
- c. relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

C - Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modifiche di recinzioni.

- a. Planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto -tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c. sezione quotata in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. indicazione dei materiali impiegati.

D - Per le demolizioni degli edifici.

- a. Piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E - Per il collocamento, la modifica o la rimozione delle opere di cui al punto "p" dell'art. 67.

- a. Planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;
- b. prospetti e sezioni quotate, in scala 1:20;
- c. indicazione dei materiali e dei colori.

F - I piani urbanistici attuativi e le opere di urbanizzazione relative

1. Domanda in bollo rivolta all'Amministrazione Comunale per l'approvazione o l'adozione del P.U.A. ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i. firmata da tutti i proponenti, con elenco di tutti gli elaborati allegati.
2. Documentazione atta a dimostrare il titolo alla richiesta di approvazione del P.U.A.;
3. Tutta la documentazione di cui all'art. 19 P.R. 11/2004 e s.m.i.

G- Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti, di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali.

- a. Estratto catastale in scala 1:2000;
- b. planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire. Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione, la planimetria potrà essere in scala 1:1000 o 1:2000;
- c. piante, prospetti e sezioni dei manufatti, in scala adeguata.

H - Per le opere di manutenzione straordinaria.

- a. Planimetria generale in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
- b. estratto del P.I. ed aerofotogrammetrico con individuazione dell'edificio interessato;
- c. elaborato progettuale in scala 1:100;
- d. documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
- e. comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al regolamento edilizio vigente, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio;
- f. dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

I -Per gli impianti tecnici previsti al punto n dell'art. 6

- a. Planimetria e profilo in scala adeguata;
- b. piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, dei manufatti.

L -Per le varianti da apportare a progetti approvati.

- a. Il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile.

E' facoltà del Dirigente, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, campionature in corso d'opera, planivolumetrie ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il Permesso di Costruire o la Denuncia di inizio Attività - D.I.A. / Segnalazione Certificata Inizio Attività S.C.I.A..

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà, a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti nelle proprie aree e ne manterrà il relativo elenco.

NORMA AGGIUNTIVA

Per i punti H - I - - M - N - si devono allegare alla domanda grafici sufficienti all'individuazione esatta dell'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento.

Art. 12 - Permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, procedure e gli effetti di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, il permesso di costruire è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio, ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda ai sensi della L. 241/90.

Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto deposito degli elaborati previsti dalla dal DM 37/2008, l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di Legge e in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti ed alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Dirigente è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

Art. 13 - Onerosità del permesso di costruire

Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento del contributo di costruzione, lo stesso, in sede di rilascio del permesso di costruire, è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

Art. 14 - Oneri di urbanizzazione

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 3 rate, l'ultima delle quali deve essere comunque corrisposta prima della richiesta del certificato di agibilità. In questo caso il Comune richiede al titolare del permesso di costruire la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.

Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

Art. 15 - Costo di costruzione

Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento dell'ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.

Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 2 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, ed il titolare del permesso di costruire deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati **dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

Art. 16 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

L'Amministrazione Comunale, in alternativa al pagamento della quota afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione, può fare realizzare opere di uso pubblico al titolare del permesso di costruire a scomputo totale o parziale della quota in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo a parcheggio di cui all'art.2 della legge 122/89, salvi i casi espressamente previsti dall'art.2, comma 4 della stessa Legge 122/89.

In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano effettivamente essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.

Il Dirigente provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzare.

La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle opere che il titolare del permesso di costruire si impegna a realizzare direttamente, con l'obbligo per lo stesso di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.

Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere da parte del titolare del permesso di costruire e da considerare ai fini dello scomputo, va aggiornato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT al momento vigenti.

In sede di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa determinazione del Comune.

Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

Art. 17 - Gratuità del Permesso di Costruire

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi dell'art. 17 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

- per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 153/1975;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria il Permesso di Costruire non è richiesto;
- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;
- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 18 - Onerosità relativa al Permesso di Costruire per opere ed impianti non destinati alla residenza

Il Permesso di Costruire relativo ad attività industriali od artigianali è subordinato esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.

Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consigliare.

Per tali tipi di obblighi si applica la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 28.01.1977 n° 10.

Art. 19 Edilizia Convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo da cui ai precedenti articoli, è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il Titolare del Permesso di Costruire si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dalla Regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il Titolare del Permesso di Costruire si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Titolare del Permesso di Costruire.

Art. 20 - Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione relative a Piani Urbanistici Attuativi - P.U.A.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui ad un Piano Urbanistico Attuativo viene rilasciato dal Dirigente, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta per l'approvazione del P.U.A. ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a. l'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto e dello schema di convenzione;
- b. l'esecutività della deliberazione di Giunta Comunale e il decorso dei termini previsti dalla Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;
- c. la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione a riguardo.

ONERI DI URBANIZZAZIONE
SI AGGIORNANO CON LE NUOVE DEFINIZIONI VIGENTI

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (Art.28 Legge 1150/1941 , art. 4 Legge 847/1964, art. 8 Legge 765/1967, art.44 Legge 865/1971, Art. 16 D.P.R. 380/2001)

PRIMARIA

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde;
- h) spazi attrezzati per il gioco e il parco (art. 26 L.R. 61/85).

SECONDARIA

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

B) CESSIONE DI AREE (art. 28/1150 - 8/765)

PER OPERE PRIMARIE

Tutte le opere necessarie. Qualora l'area da attrezzare a verde di cui al punto "h" non raggiungesse la superficie di mq 1.000, gli oneri saranno monetizzati e il Comune individuerà gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal P.R.G. e fisserà i tempi di realizzazione nel periodo di validità del Programma Pluriennale di Attuazione o Convenzione.

PER LE OPERE SECONDARIE

Gli oneri relativi potranno essere monetizzati.

C) STANDARDS negli strumenti urbanistici attuativi per abitante insediabile.

PRIMARI

- 3,5 mq aree per parcheggi - nelle zone di espansione (zone C2);
- 5,0 mq aree per parcheggi - nelle zone di completamento (zone B e C1);
- 5,0 mq di verde elementare attrezzato - (nelle zone B e C1);
- 5,0 mq di verde elementare attrezzato - (nelle zone C2) - più la quantità di mq 3,00, qualora non sussista la condizione di cui al precedente punto B;

ZONE D

In base alle norme previste dall'art. 25 L.R. 27.06.85 n° 61 e dall'art. 5 D.M. 02.04.68 n° 1444.

Il Comune determina con deliberazione consigliare i criteri di carattere generale in base ai quali vengono determinati gli oneri di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, viene effettuata la conversione in numerario, vengono individuate le date per la corresponsione delle somme dovute.

Art. 21 - Evidenza del Permesso di Costruire e del Progetto

Il Permesso di Costruire e i disegni allegati, firmati dal Dirigente, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) i soggetti di cui al D.LGS. 81/2008;
- e) l'Assuntore dei lavori;
- f) il Titolare del Permesso di Costruire;
- g) gli estremi del Permesso di Costruire;
- h) termini di inizio e fine lavori.

Art. 22 - Validità del Permesso di Costruire

Nell'atto del Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

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

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecniche costruttive.

Qualora i lavori non siano terminati nel termine stabilito, il Titolare del Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino fra quelle realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. / Segnalazione Certificata Inizio Attività S.C.I.A.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della vigente legge.

Resta fermo comunque il disposto secondo cui l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire rilasciati che risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche stesse, salvo che i relativi lavori, oggetto di Permesso di Costruire, siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA

Art. 23 - Attribuzione della Commissione Edilizia Comunale Integrata

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi in aree e su immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 potrà essere istituita la Commissione Edilizia Comunale Integrata (CECI), organo di consulenza dell'Amministrazione Comunale, che esprime il proprio parere obbligatorio su progetti e questioni d'interesse paesaggistico ed ambientale architettonico.

Inoltre sono soggetti al parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata, se istituita, interventi significativi sotto il profilo paesaggistico, quali ad esempio:

- a) installazione, modifica e rimozione sulle pareti esterne degli edifici di: cartelloni, mezzi pubblicitari, insegne, tende;
- b) collocazione di antenne paraboliche e satellitari, gruppi refrigeranti, collocazione, sostituzione o modifica di vetrine, intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualunque genere sulle pareti esterne degli edifici.

Art. 24 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale Integrata

Se istituita La Commissione Edilizia è composta da 2 componenti di diritto e da 5 componenti eletti dal Consiglio Comunale, nonchè è integrata con due esperti in materia di bellezze naturali a tutela dell'ambiente anch'essi eletti dal Consiglio Comunale secondo quanto previsto dall'art.6 della L.R. 63/1994.

Sono componenti di diritto:

- il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale che funge da Presidente;
- un Tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dal Capo dell'Ufficio stesso.

Sono componenti eletti dal Consiglio Comunale:

- n. 5 esperti in materia urbanistica, edilizia, lavori pubblici e agraria. In ogni caso è garantita l'elezione di un rappresentante della minoranza;
- n. 2 esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente sulla base di curriculum e competenze documentate tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, ai sensi dell'art.6 della L.R. 63/1994.

Partecipa alle sedute come segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

I componenti elettivi durano in carica fino alla scadenza del Consiglio Comunale **e comunque fino al rinnovo della stessa** e sono rieleggibili.

Esercitano comunque le loro funzioni nei termini e con gli effetti cui alla Legge 444/1994.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 3 altri membri, di cui almeno uno dei due esperti in materia di bellezze naturali.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino alla scadenza della C.E.C.I.

I membri della Commissione Edilizia Comunale Integrata hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale insieme ai criteri di rimborso delle spese ai membri che non risiedono nel Comune.

Art. 25 Decadenza della Commissione Edilizia Comunale Integrata

La Commissione Edilizia Comunale Integrata 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 Comunale Integrata 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.

Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione, si applicano le disposizioni previste dal D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 per i consiglieri comunali.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26 - Punti di linea e di livello

Qualora l'opera oggetto del Permesso di Costruire sia di particolare importanza il titolare del Permesso di Costruire, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Dirigente l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamento e quote verticali, che devono essere osservati scrupolosamente).

L'Ufficio Tecnico comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Dirigente effettua un sopralluogo entro 10 giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che conferma o modifica i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 27 - Inizio e termine dei lavori

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza del Permesso di Costruire, decorre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire stesso agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'accertamento dell'inizio dei lavori deve basarsi non solo sulla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto sulla loro idoneità e dar prova della reale volontà del titolare del Permesso di Costruire di dar corso all'opera autorizzata.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti e alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 20.

Entro 10 giorni dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il Titolare del Permesso di Costruire deve darne comunicazione al Dirigente.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente per ottenere il Permesso di Costruire.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel Permesso di Costruire ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento per l'esecuzione di scavi in sede stradale approvato dal Consiglio Comunale; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione a manufatti, impianti e strutture pubbliche, a garanzia del ripristino, il Dirigente subordina il rilascio del Permesso di Costruire al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo il ripristino di quanto manomesso. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, forzatamente a spese dell'interessato.

Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Dirigente esercita la vigilanza generale sul territorio comunale affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica in assenza o difformità dal Permesso di Costruire o dalla D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività/ Segnalazione Certificata Inizio Attività S.C.I.A..

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle Leggi vigenti, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001.

Art. 30 - Tolleranze

Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, rispetto alle misure indicate nel progetto, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e 1,5% per misure superiori limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani agibili;
- superficie utile del pavimento;
- forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

Le stesse non devono comunque comportare aumenti di volume e/o superfici rispetto il titolo autorizzativo

L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche ed edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente Regolamento come obbligatori.

Art. 30 - Annullamento del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

Ove riscontri un vizio di legittimità, il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per un'eventuale sanatoria, 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 con provvedimento motivato, annulla 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 l'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 del Permesso di Costruire.

Art. 31 - Riscossione delle somme

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica non corrisposti nei termini di Legge vengono riscossi coattivamente con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14/04/1910, n°639.

Art. 32 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in totale difformità del Permesso di Costruire e opere eseguite in parziale difformità

Per le opere conseguenti ad interventi eseguiti in totale difformità o in assenza del Permesso di Costruire si rimanda alle procedure di all'art. 31 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per le opere conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità si rimanda alle procedure di all'art. 33 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per le opere conseguenti ad interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire si rimanda alle procedure di all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A./S.C.I.A. sono sanzionati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Art. 33 Poteri eccezionali

Ai sensi D.Lgs. 267/2000, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

TITOLO V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 34 - Agibilità, collaudo statico ed iscrizione al catasto

Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia adibita o usata senza il certificato di agibilità, il Dirigente, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'articolo 221 T.U.L.S., ne deve ordinare lo sgombero.

La richiesta di agibilità negli edifici è contenuta negli articoli 24, 25 e 26 del Testo Unico per ledilizia approvato con D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) ampliamenti

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l' applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come stabilito dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

Il certificato di agibilità deve essere richiesto all'ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

La domanda va presentata secondo le modalità e con la documentazione prescritta dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

Pertanto, prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare del Permesso di Costruire deve richiedere al Dirigente ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 il certificato di agibilità allegando al modello per la domanda, completo in tutte le sue parti e bollato, la seguente documentazione:

- a) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, rilasciato da un tecnico iscritto all' albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, vistato (per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 20) dal Genio civile (L. 5.11.71 n° 1086); nel caso non siano state eseguite opere in c.a., deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;
- b) dichiarazione congiunta del titolare del Permesso di Costruire e del Direttore dei Lavori, resa nella forma di atto sostitutivo di notorietà ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, che certifichi la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c) l'eventuale nulla-osta degli Enti e degli Organi competenti;
- d) copia della documentazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e degli allegati (planimetrie, elaborato planimetrico);
- e) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati negli edifici secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.M. n.° 37 del 22 gennaio 2008 con allegata relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato e copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante.
- f) autorizzazione allo scarico;
- g) dichiarazione congiunta dell'impianto termico e rispondenza dell'isolamento al progetto presentato ai sensi del D. Lgs. 311/2006
- h) certificato di Prevenzione Incendi per gli immobili ospitanti una delle attività il cui esercizio è soggetto a visita e controllo ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi (L.966/1965 e D.P.R. n°577/84); dette attività sono determinate ne D.M. del 16.02.1982 (in G.U. n°98 del 09.04.1982) integrato dal D.M. 27.03.1985;
- i) autorizzazione per le immissioni in atmosfera (ora compresa nella Autorizzazione Unica Ambientale) ai sensi del DPR 59/2013: l'autorizzazione deve essere conseguita solo per le attività produttive ad essa soggette;
- j) attestazione versamento diritti di segreteria.
- k) licenza di esercizio per gli ascensori;

l) dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89, D.P.R. 503/96 e DGRV n.° 1428 del 06 settembre 2011, nella forma della dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

m) Eventuale planimetria con richiesta del numero civico.

Entro i termini previsti dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte dell'ufficio tecnico comunale, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi i termini di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001 dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata.

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

Il termine di rilascio del certificato di agibilità, interrotto una sola volta per l'eventuale richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del DPR 380/2001, ove l'interessato non presenti domanda di agibilità, la stessa può essere asserita da una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

Art. 35 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 81 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 83, i nulla-osta di cui al punto "c" dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

I nulla-osta vengono rilasciati in conformità alla procedura prevista al precedente articolo 34.

PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 36 - Cortili, patii, lastrici solari

Si definisce *cortile* lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti che lo delimitano deve essere quella stabilita dall'art.103, punto 17 del presente regolamento edilizio.

Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purchè la sporgenza degli stessi non superi i m. 1,50 e la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso. Nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passo carraio al fine di garantire l'accesso ai mezzi di soccorso.

Si definisce *lastrico solare*: copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

I cortili e i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Si definisce *patio*: area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali agibili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio.

I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.

I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

Art. 37 - Chiostrine o cavedi

Si definisce *cavedio o chiostrina* lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili o vani accessori.

L'area dei cavedi o chiostrine, che si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza, non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso, ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato Minore</i>	<i>Diametro</i>
fino a m. 8,50	mq. 12,00	m. 3,00	m. 4,00
oltre m. 8,50	mq. 16,00	m. 4,00	m. 4,50

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile per garantire l'ordinaria manutenzione, deve essere garantita la circolazione d'aria con diretta comunicazione verso l'esterno.

Il pavimento del cavedio o chiostrina deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano per gli interventi sull'esistente.

Art. 38 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali, ove prescritto, tutti i locali accessori quali garages, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali garages, lavanderie, magazzini, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso, nel rispetto delle Norme di zona.

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a mt. 2.50, misurata all'imposta del solaio di copertura, previo consenso dei confinanti.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini.

Art. 39 - Prescrizioni edilizie particolari

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 40 - Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e dei gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere posti sulle pareti esterne se non su appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

La collocazione dell'unità esterna di condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche non deve essere prevista lungo facciate principali del fabbricato, ed in ogni caso deve essere possibilmente mascherata entro spazi esistenti che mascherino tali impianti (es. parapetti di poggiali, nicchie, etc)

Il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

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

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 41 - Decoro delle aree scoperte

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari, unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e del Piano degli Impianti Pubblicitari se approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di cartelli apposti senza autorizzazione si procederà alla rimozione con pagamento di una penale, oltre le spese di rimozione.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane, previa specifica autorizzazione del Dirigente, acquisiti eventuali nullaosta previsti da parte di Enti Competenti in ordine alla zona interessata.

Il Dirigente, ha la facoltà di imporre recinzione idonea e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Lungo spazi pedonali aperti al pubblico sono ammesse le tende ricadenti a non meno mt. 2.20 dalle quote di calpestio degli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico su cui prospettano, purché sia curata l'omogeneità formale e ornativa tra di loro, al fine di assicurare armoniose soluzioni estetiche. Rimangono salve le disposizioni degli articoli in materia di sicurezza degli edifici e del pubblico transito.

Art. 42 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti di elementi (es. pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda, etc) che sporgono dalle facciate ed aggettano su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- sulle strade e sui marciapiedi non è consentito nessun aggetto;
- in casi particolari e documentati, possono essere consentiti a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

Debbono essere inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

1. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,50, e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno ml 1.50 dal filo esterno della cordonata; l'apposizione delle tende può essere vietata quando le stesse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la viabilità;
2. qualsiasi elemento applicato alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza:
 - a. fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi per sporgenze non superiori a cm 10.
 - b. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,00.

Sono vietati i poggiali, i balconi, le terrazze, ecc. aggettanti su suolo pubblico.

E' prescritta l'omogeneità cromatica delle tende esterne.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 43 - Illuminazione sotterranei

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni sono ammesse le finestre a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o

grigliati metallici, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo: tali finestre sono vietate su suolo pubblico.

Art. 44 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

La nuova installazione di antenne televisive e di apparati di ricezione satellitare in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale devono avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Per le antenne esistenti che risultano in difformità alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio viene imposto l'adeguamento entro un termine massimo di 6 mesi con apposita ordinanza.

L'installazione di nuovi comignoli ed antenne è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001.

L'installazione abusiva di antenne e apparati satellitari comporta una sanzione pecuniaria di € 260,00.

Art. 45 - Recinzione delle aree private e rampe carrabili

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per i confini di proprietà nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C, F le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a **m. 0,60**. Le recinzioni, ad eccezione delle siepi, non possono superare, da quota campagna, l'altezza di **m. 1.50**. Nel caso di adozione di sola muratura, questa non deve avere altezza superiore a **m. 1,20**; fatte comunque salve le prescrizioni e le indicazioni del nuovo codice della strada. Le recinzioni in prossimità di incroci e curve devono essere realizzate con modalità, materiali e raggi di curvatura tali da consentire un angolo visuale che garantisca la sicurezza del traffico stradale. Non sono ammessi teli e pannelli ciechi;
- b) per i confini di proprietà nelle zone territoriali omogenee di tipo D valgono le norme di cui al comma a), è consentita tuttavia l'altezza massima di **m. 3.00**;
- c) per i confini di proprietà nelle zone destinate ad usi agricoli forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali, alle esigenze funzionali ed a quanto prescritto nelle Schede e nelle Norme Tecniche di Attuazione riferite all'area agricola; sono comunque consentite esclusivamente recinzioni a chiusura dell'area di pertinenza del fabbricato. Per "area di pertinenza" si intende l'area definita dalla proiezione, fino ad un massimo di ml 20, del sedime del fabbricato, e comunque con un massimo di mq 3.000.
In presenza di marciapiedi o aree pedonali, i 5.00 ml si misurano dal filo interno del marciapiede, in modo da consentire il passaggio di eventuali pedoni/cicli.
E' consigliato l'uso di siepi o altri elementi vegetali. In alternativa all'uso di siepi ed elementi vegetali è consentito il solo uso di muretta di recinzione con sovrastante ringhiera o rete metallica per la sola parte fronte strada dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e l'uso di rete e stanti metallici per le restanti parti. Qualsiasi tipo di recinzione non deve comunque superare l'altezza massima di m. **1.80**, formata da massimo **50** cm. di muretta e **130** cm. di ringhiera o di rete. Sono vietate le recinzioni che prevedano l'impiego nella loro costruzione di elementi prefabbricati in cemento armato o calcestruzzo;
- d) nelle nuove aree di espansione o completamento, le recinzioni, gli accessi pedonali e carrai dovranno

essere oggetto di una progettazione unitaria complessiva per forma, tipologia, materiali, colori ecc.;

- e) in tutte le zone di nuova formazione e laddove possibile in quelle esistenti, gli accessi carrai prospettanti strade pubbliche di rilevante densità di traffico dovranno essere arretrati onde consentire la fermata di un autoveicolo nello spazio antistante gli stessi di lunghezza pari a ml. **5,00**;
- f) nei punti di incrocio stradale, le recinzioni dovranno essere realizzate secondo curve con raggio minimo di m. **6,00** in presenza di strade dotate di marciapiede, e di m **7,50** su strade sprovviste di marciapiede. Eventuali deroghe sono concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento dei limiti sopradetti, per le caratteristiche fisiche dei luoghi o presenza di manufatti;
- g) per la realizzazione di recinzioni eseguite in fregio alle strade non di proprietà del Comune, va richiesto il nulla osta dell'Ente proprietario della strada;
- h) fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, in caso di realizzazione di recinzioni in fregio a fossati, le stesse vanno previste ad una distanza non inferiore a m. **1,00** dal ciglio fossato a campagna;
- i) in caso di completamento di recinzioni fronte strada è consentito l'allineamento alle recinzioni esistenti sul medesimo fondo, a condizione non siano pregiudicate le condizioni di sicurezza stradale, su parere favorevole del responsabile dell'Ufficio di Polizia Municipale;
- l) gli armadietti collettivi o contenitori singoli per i contatori dei servizi a rete, da indicare nei progetti, a servizio dei fabbricati, vanno idoneamente inseriti all'interno delle recinzioni o sulle pareti esterne dei fabbricati. Salvi i casi non diversamente risolvibili, non sono ammesse collocazioni isolate degli elementi sopradetti;
- m) la parte di recinzione prospettante su vie e piazze, dovrà rispondere ad un criterio di omogeneità nei materiali, colori, disegni ed altezze;
- n) il Dirigente può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie o l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi o piste ciclabili ecc.;
- o) l'uso di recinzioni può anche essere vietato dal Dirigente;
- p) gli spazi pubblici vanno mantenuti preferibilmente privi di recinzione; qualora queste si rendessero necessarie, la loro forma e materiali di impiego saranno definiti in base alle specifiche esigenze.

Le rampe carrabili devono avere le seguenti caratteristiche: le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del **18%**; tutte le rampe debbono terminare almeno ml. **5,00** prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione. Le rampe devono essere realizzate con materiale antisdrucchiolevole, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml. **4,00**.

Sono fatte salve le prescrizioni impartite dagli Enti preposti all'espressione dei relativi pareri (VV.FF., etc...).

Art. 46 - Alberature

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, sempre nel rispetto di quanto previsto nel C.C. in materia di distanze dai confini.

Art. 47 - Coperture

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

Le coperture a falda devono ispirarsi alla massima semplicità ed avere una pendenza massima del 40% e gli eventuali pannelli solari dovranno rientrare entro la linea di falda; di norma devono armonizzarsi con le coperture dei tetti contermini.

Ad esclusione delle zone "E" e delle zone di tutela, sono ammessi i tetti a terrazzo e a botte la cui tipologia dovrà comunque armonizzarsi con il fabbricato stesso.

Art. 48 - Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne esclusivamente per servire il piano primo fuori terra degli edifici esistenti. Oltre tale piano dovranno essere previste internamente all'edificio.

In ogni caso le scale esterne dovranno essere organicamente e compattamente risolte sotto l'aspetto architettonico e morfologico.

Sono sempre ammesse le scale esterne di sicurezza, così come pure i volumi tecnici costituiti dagli impianti tecnologici, quali ascensori esterni e sistemi di sollevamento, realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici a servizio. Gli stessi sono esclusi dal calcolo del volume o della superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze.

Art. 49 - Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

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

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

Art. 50 - Portici

Si definisce *portico*: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, contiguo ad una o più pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione. Non sono qualificabili come portici, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno 1 lato aperto verso l'esterno, purché il maggiore con un rapporto di 4/3 rispetto al lato minore, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. La profondità viene misurata tra il filo esterno degli elementi di sostegno ed il muro di fondo.

Porticato (di uso pubblico): spazio coperto di uso comune, chiuso almeno su un lato dal fabbricato principale, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti, la manutenzione dell'impianto e la fornitura di energia elettrica, secondo tempi, modalità e tipi stabiliti nella convenzione.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, dopo il collaudo degli impianti.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 3.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Art. 51 - Tipologia edilizia particolare

In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali, di rilevante interesse paesaggistico.

Art. 51 bis Contenitori per rifiuti e isole ecologiche

Nelle nuove costruzioni e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale si dovrà prevedere la realizzazione di adeguati spazi all'interno della proprietà privata per ubicare contenitori dei rifiuti per raccolta differenziata, che dovranno essere di facile accessibilità ai mezzi di raccolta dei rifiuti.

Le dimensioni minime saranno, per capienze fino a 4 unità abitative, di ml. 1.20 x 0.95.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 52 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, il Dirigente può richiedere il preventivo parere degli Organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli, ricadenti:

- a. nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b. nelle zone contigue a preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa, l'installazione di cartelli pubblicitari.

Eventuali frecce indicative potranno essere autorizzate, ricercando soluzioni che accorpino più segnaletiche con ubicazione da concordare con l'Amministrazione Comunale, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi manufatti.

Art. 53 - Beni Ambientali

La materia è regolata dal D. Lgs. 42/2004 e dalla L.R. 63/94 dal DPR 139/2010 e s.m.i..

Art. 54 - Interventi per la protezione della natura

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

Art. 55 - Rinvenimenti di carattere archeologico storico artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Dirigente ed alla Soprintendenza Archeologica, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per il periodo massimo di giorni trenta, trascorsi quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Qualsiasi omissione ed occultamento di tali beni sarà punita a norma di legge.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 56 - Indicatori stradali e apparecchi per servizi collettivi

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

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 57 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 34, il Comune assegna all'immobile il numero civico. E' possibile richiedere il numero civico appena ultimati i lavori, con esclusione delle sole opere di finitura, previo presentazione di opportuna documentazione fotografica sottoscritta dal titolare e dal DD.LL., con successivo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico, il tutto al fine di poter procedere all'accatastamento dell'immobile con l'inserimento del numero definitivo.

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

Il titolare è tenuto all'applicazione della piastrina nella posizione stabilita dal Comune entro il termine di 10 giorni dalla ricezione della stessa.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 58 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito d'immondizia, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio; l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

Art. 59 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

L'edificazione e gli interventi edificatori in genere e le infrastrutture per servizi pubblici, sono assoggettati alle preventive indagini sui terreni secondo le procedure stabilite dal D.M. 14.01.2008:

E' vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazione.

Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

Art. 60 - Protezione dall'umidità

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

Le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

Il piano di calpestio deve essere comunque ad una quota superiore di almeno cm. 30 dal piano di campagna o asse strada asfaltata per i locali destinati a: soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori, servizi igienici e bagno, ingressi, corridoi, disimpegni.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti sono consentiti unicamente locali di permanenza saltuaria (vedi art. 72) purché i pavimenti e le murature relative siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Art. 61 - Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare, in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento e condizionamento nel rispetto della normativa vigente.

Art. 62 - Isolamento acustico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97.

Art. 63 - Fumi, polveri ed esalazioni.

Il Dirigente sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la 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, ecc., di varia natura, conformemente alla D.Lgs n. 152/2006, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modifiche ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

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

TITOLO II

FOGNATURE E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Art. 64 - Fognature private

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge D.Lgs n. 152/2006 per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale.

Art. 65 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali ecc., diverse da quelle meteoriche.

Art. 66 - Condotti chiusi

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi e sigillati di adeguato materiale e di idonee sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Art. 67 - Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia d'igiene, ai sensi della Legge D.Lgs n. 152/2006 e successiva normativa di applicazione.

Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 68 - Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali o consortili di fognatura (del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme specifiche dell'Ente Gestore, che prescrive dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, e qualità delle acque da immettere e le procedure per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni.

Art. 69 - Fognature residenziali

Vanno previste in generale canalizzazioni separate per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciate alla fognatura comunale o consortile o in mancanza con un impianto terminale di depurazione; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità di cui al D.Lgs n. 152/2006, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

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

- a. per i Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione;
- b. nelle zone di completamento e nelle zone rurali si dovranno adottare le norme adottate di cui al D. Lgs. 152/1999.

Art. 70 - Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; debbono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml.2.00; e prolungato fino al pozzetto di raccordo disposto, opportunamente, su fondo perdente.

Art. 70 bis Approvvigionamento idrico

Per l'agibilità di ogni fabbricato è necessario il requisito dell'allacciamento alla rete idrica per tutti gli usi residenziali e non, ad eccezione dell'innaffiamento dei giardini e degli orti direttamente serventi al proprietario ed alla sua famiglia e l'abbeveraggio del bestiame che possono usufruire di approvvigionamento autonomo.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 71 - Parametri abitativi

1. In conformità al Decreto Ministeriale 05.07.1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima pro capite (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi quattro posti-letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

2. Le unità abitative debbono avere una superficie netta minima di mq. **55**, escluso il locale autorimessa e le scale di accesso al piano inferiore o superiore; sono escluse quelle comprese in interventi edilizi, di qualsiasi tipologia, aventi finalità sociali, realizzati dal Comune o da altri soggetti convenzionati con il Comune. Per i P.U.A. già convenzionati alla data del 9 marzo 2009 e per i progetti già presentati al Comune alla data del 9 marzo 2009, la superficie netta minima continua ad essere di mq. 45, escluso il locale autorimessa.

3. Gli alloggi debbono essere costituiti dai seguenti locali:

- soggiorno (minimo mq. 14), cucina (minimo mq. 9) e bagno (minimo mq. 4, con almeno lavabo, wc, bidet, vasca da bagno o piatto doccia);

oppure, in alternativa:

- angolo-cottura/soggiorno (minimo mq. 25) e bagno (minimo mq. 4, con almeno lavabo, wc, bidet, vasca da bagno o piatto doccia).

4. L'angolo cottura annesso al soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale.

5. Questo comma non si applica nei P.U.A. già convenzionati alla data del 9 marzo 2009 e per i progetti già presentati al Comune alla data del 9 marzo 2009. Sono esclusi quelli compresi in interventi edilizi, di qualsiasi tipologia, aventi finalità sociali, realizzati dal Comune o da altri soggetti convenzionati con il Comune.

4. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata al minimo di un posto macchina, all'esterno, di m 2.50 x m 5.00, un locale autorimessa di superficie netta non inferiore a mq. 15,00, con una larghezza minima di ml. 3,00;

5. I fabbricati di nuova costruzione, di qualsiasi tipologia, aventi cinque o più unità residenziali, devono prevedere il 50% (arrotondato all'unità per difetto) delle stesse aventi una superficie netta pari o superiore a mq. 70 (escluso il locale autorimessa).

Questo comma non si applica nei P.U.A. già convenzionati alla data del 9 marzo 2009 e per i progetti già presentati al Comune alla data del 9 marzo 2009. Sono esclusi quelli compresi in interventi edilizi, di qualsiasi tipologia, aventi finalità sociali, realizzati dal Comune o da altri soggetti convenzionati con il Comune.

Art. 72 - Requisiti degli ambienti interni

Sono locali abitabili quelli in cui si svolge l'attività domestica, professionale o produttiva con presenza continuativa di persone, secondo le seguenti categorie:

A. 1.1- soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto, in edifici di abitazione individuale e collettiva;

A. 1.2 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;

A.2. 1 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da pranzo, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi;

A.2.2 - officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;

A.2.3 - garage non destinati al solo posteggio delle auto ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ecc.;

A.2.4 - magazzini, depositi e archivi;

A.3.1 - alberghi;

A.3.2 - pensioni.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulta nella giornata, limitata nel tempo:

B.1- Servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni di abitazioni individuali o collettive e nei complessi scolastici e di lavoro;

B.2- vani scala, ripostigli, garage, salette di macchinari, che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderie, stenditoi, legnaie.

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si devono accettare definizioni poco chiare del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", ecc.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio del Dirigente.

Art. 73 - Altezze minime

Le altezze minime di seguito prescritte sono applicabili se non in contrasto con specifiche norme statali, regionali e locali, successivamente emanate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, fatto salvo il permessi di costruire rilasciati per i quali sia già stato dato l'inizio dei lavori.

Locali di categoria A.1 (A.1.1 - A.1.2)

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A. 1 come dall'art. 71, non deve essere inferiore a m. 2.70.

In caso di soffitto non orizzontale e a diverse quote, l'altezza media non dovrà essere inferiore a m. 2.70 con un minimo di m. 2.00.

Locali di categoria A.2 (A.2. 1 - A.2.2 - A.2.3 - A.2.4)

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A.2, come all'art. 71, non deve essere inferiore a m. 3.50 per le nuove costruzioni e m. 3.00 per quelle esistenti, salvo misure diverse da parte del Dirigente e l'A.L.S.S., per i casi di provata necessità e comunque non inferiore a m 2.70.

Locali di categoria A.3 (A.3.1 - A.3.2)

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A.3 come dall'art. 71, è ripartita come segue:

- stanze da letto, camerini di cura, corridoi, servizi, ecc.: altezza minima m. 2.70;
- sala da pranzo, locali cucina, soggiorno, piscine, ecc. altezza non inferiore a m. 3.50, salvo misure diverse da parte del Dirigente e l'A.L.S.S., per i casi di provata necessità e comunque non inferiore a m 2.70.

Locali di categoria B.1 - B.2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati B1 e B2 è fissata in m. 2.40.

In caso di soffitto non orizzontale e a diverse quote, l'altezza media non dovrà essere inferiore a m. 2.40 con un minimo di m. 2.00.

Soppalchi

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini anche di case preesistenti, sono ammessi i soppalchi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- l'altezza del locale nella parte dove è richiesto il soppalco, abbia una altezza minima di m. 5.10;
- la proiezione orizzontale del soppalco, compreso la scala di accesso, non superi il 40% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sotto e/o soprastante non sia inferiore a m. 2.40 nel caso di soppalco agibile.

E' ammessa misura diversa dal Dirigente per gli edifici esistenti e per situazioni particolari da valutare caso per caso, sentita l'A.L.S.S.

In presenza di edifici esistenti nei nuclei antichi o aventi il valore di beni ambientali, onde facilitare il recupero di tale patrimonio edilizio, negli interventi di conservazione e di ristrutturazione che non comportino modifiche all'impianto delle strutture orizzontali, si possono adottare altezze inferiori a quelle fissate per gli altri edifici. Il Dirigente può ammettere tali "dimensioni ridotte" anche negli interventi in ampliamento, quando quelle regolamentari comportino soluzioni esteticamente non valide.

L'altezza interna, nel caso di travi a vista con spazio libero tra trave e trave non superiore a cm. 90, di norma va misurata sotto trave.

Art. 74 - Locali abitabili

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, **archivio**, soffitta implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc..

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento: mq 9.00, con larghezza minima di ml. 2,50

- b) cubatura minima di mc 24.00,
- c) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70.
- d) superficie di illuminazione e di aerazione, direttamente comunicante con l'esterno pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, e vanno a concorrere eventuali lucernari per un massimo del 30%

Per i piani terra adibiti all'attività e usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00 (ml. 2.70 per gli edifici preesistenti).

Per i negozi alti almeno ml. 5,40 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie, compreso la scala di accesso, non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dallo stesso ed abbiano un'altezza massima di ml. 2,40.

Art. 75 - Sottotetti e mansarde

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 (certificato di abitabilità) sono recuperabili a fini abitativi nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- altezza utile media per i locali abitabili pari a min. ml. 2,40;
- altezza utile media per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, pari a minimo 2,20 ml.;
- altezza media utile viene calcolata per ogni vano, in ogni caso l'altezza minima dovrà essere pari a 1,80 ml.;
- gli interventi edilizi non devono comportare modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16; in ogni caso i locali cucina e soggiorno devono avere affaccio su parete verticale;
- reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per 10 metri cubi della parte di edificio oggetto di ristrutturazione per il recupero del sottotetto. All'interno del centro storico e per tutto il territorio comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire spazi in proprietà ai fini dell'effettiva disponibilità di posti auto, i quali non devono incidere su altri spazi pertinenziali già asserviti di fatto agli alloggi esistenti, è consentita la monetizzazione degli spazi pertinenziali a parcheggio sulla base degli importi fissati con deliberazione consiliare.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (lett. d) art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) soggetti a Permesso di Costruire ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria e superficie resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.

I sottotetti praticabili non adibiti ad abitazione devono avere un'altezza media non inferiore a ml 2.20 con un'altezza minima non inferiore a ml 1.60 ed anch'essi direttamente arieggiati.

Art. 76 - Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti descritti nell'articolo precedente devono comunque essere fornite da due condotti verticali collocati sopra la linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente, e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 77 - Locali per servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di un locale a servizio igienico dotato di lavabo, W.C., bidet, vasca da bagno o piatto doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.00 per quello principale;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra (no lucernario) di superficie non inferiore a mq. 0.50 per quello principale.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile sino ad un'altezza di ml. 2.00

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici, **fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.**

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.50 o provvisti di aerazione diretta dall'esterno come sopra specificato.

E' consentita l'aerazione indiretta di un locale di servizio igienico solo se, per ubicazione, è chiaramente al servizio di una sola camera da letto; in tal caso l'aerazione dovrà essere ottenuta mediante condotto prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di mq. 0,02. In conformità all'art. 18 della Legge 27-05-1975 n° 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione meccanica, che assicuri un ricambio medio orario di almeno 1.5 volumi/ora; tale impianto dovrà essere munito di presa esterna dotata di filtro per la depurazione dell'aria;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 78 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20 in caso di nuove costruzioni e di ml. 1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale. In caso di recupero di edifici esistenti è possibile l'illuminazione artificiale.

Sono scale principali quelle comuni che servono più di un alloggio.

Per le scale interne e di servizio all'alloggio è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00.

Tutte le scale (di uso pubblico, parti comuni ed anche tutte le altre, comprese quelle destinate a raggiungere i piani sottotetto) dovranno avere una pedata minima della larghezza di cm. 30 per le scale di uso pubblico o che costituiscono parti di uso comune e di cm. 25 per tutte le altre; sono ammesse scale a piè d'oca solo quando presentano la larghezza minima della pedata di cui sopra.

Le rampe di scale composte da quindici o più alzate dovranno essere interrotte da un pianerottolo intermedio con una profondità minima pari alla larghezza della scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore (L.S. 13/89)

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuati gli accorgimenti indicati al precedente art. 62.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 0.60 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.(L.S. 13/89)

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n° 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

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

Art. 79 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2.40; la larghezza minima deve essere conforme ai disposti della L.S. 13/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Art. 80 - Locali al piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati che abbiano il pavimento a una quota inferiore a quella minima prevista dall'art. 60, devono avere un'altezza minima pari a quella indicata nei precedenti articoli e, di norma, illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno.

Nel caso di soffitto non orizzontale o con quote diverse, per i locali accessori (servizi, ingressi, disimpegni, corridoi di abitazioni individuali o collettive e di complessi scolastici e di lavoro), l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2.40, con un minimo di mt. 2.00.

Per i locali quali: vani scala, ripostigli, garages, salette di macchinari, lavanderie stenditoie, l'altezza media non deve essere inferiore a mt. 2.20, senza alcun limite per l'altezza minima. Il pavimento e murature devono costituire un complesso unito ed impermeabile contro l'umidità del suolo.

Art. 80 bis Ricoveri attrezzi da giardino

1. I ricoveri per gli attrezzi da giardino (in struttura lignea o in ferro, della superficie coperta massima di mq. 10,00 ed altezza massima di ml. 2.20, con tetto a due spioventi e dotati di finestrelle per

aerazione, uno per unità residenziale se in fabbricati con tipologia unifamiliare, bifamiliare o a schiera, uno per fabbricato con tipologia a blocco) ricadenti nella stessa Z.T.O. del fabbricato esistente, potranno essere ubicati, con consenso espresso con dichiarazione scritta da parte dei proprietari confinanti, anche a distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati (ma non dal ciglio stradale) inferiore al limite previsto per la specifica zona. Senza il consenso di cui sopra, devono essere installati ad almeno ml. 1.50 dal confine di proprietà e non fronteggianti finestre di locali principali dei fabbricati esistenti.

2. Pergolati e pompeiane devono essere aperti su almeno un lato se addossati al corpo edilizio; se realizzati isolati devono avere tutti i lati liberi; devono essere privi di copertura permanente (altezza massima ml 2,60, non costituiscono superficie coperta e volume ai fini urbanistici nelle zone territoriali omogenee ad esclusione delle zone CD e D; tali manufatti potranno essere ubicati, con consenso espresso con dichiarazione scritta da parte dei proprietari confinanti, anche a distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati (ma non dal ciglio stradale) inferiore al limite previsto per la specifica zona. Senza il consenso di cui sopra, devono essere installati ad almeno ml. 1.,50 dal confine di proprietà.

L'installazione dei manufatti, di cui al punto 1 e 2, è subordinata alla presentazione di una DIA/SCIA.

E' ammessa la copertura dei pergolati aperti e pompeiane (per una superficie massima così come prevista dall'art. 103 comma 7.3.b) con materiali quali: canicciato, arelle, telo antigrandine traforato o tende da sole estensibili-retrattili, automatiche con tempo impostabile per l'apertura e chiusura giornaliera programmata o manuale meccanicamente azionabili. Sono ammessi sistemi del tipo frangisole metallici o simili azionabili sempre con sistema automatico con tempo impostabile per l'apertura e la chiusura giornaliera programmata o manuale meccanicamente azionabili: non è ammessa la copertura totale con materiali rigidi e bloccati, teli stabili in PVC o impermeabili.

L'installazione delle suddette coperture è subordinata alla presentazione di una comunicazione di Attività di Edilizia Libera, ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lett. a)

TITOLO IV

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 81 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita ad adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 73 per i locali destinati ad usi individuali, salvo leggi e norme vigenti di natura particolare.

Inoltre:

- a. le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2.00;
- b. i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2.10;
- c. ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti, in uso comune;
- d. i dormitori devono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da Leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie ed impianti.

Art. 82 - Barriere architettoniche

In tutte le progettazioni edilizie, di iniziativa privata o di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o agevolata, nonché negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Dovranno essere rispettate le norme per garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visitabilità previste nel D.M. 14/06/1989 n° 236, alla normativa regionale, al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 77, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità di servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Art. 83 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli impianti industriali, i magazzini, i depositi, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori gli spogliatoi, ecc.

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

Art. 84 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo 71 e seguenti.

I locali accessori eventualmente presenti nell'area di pertinenza dell'edificio residenziale e staccati dal fabbricato stesso quali garages, magazzini, tettoie, legnaie e simili, se legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti mantenendo inalterata la volumetria, purchè diventino parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 85 - Impianti a servizio dell'agricoltura

Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da Legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano 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, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30.00 metri dalle abitazioni singole e non meno di 250.00 metri dai centri abitati esistenti e previsti.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia a tenuta situata a distanza non minore di mt. 30.00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di mt. 20.00 dalle strade, non minore di 50.00 mt. da cisterne e prese di acqua potabile private, non minore di 8.00 mt. dalle stalle e non minore di 25.00 mt. dal confine di proprietà. Devono comunque rispettare le norme di polizia sanitaria vigenti. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, gli allevamenti zootecnici intensivi sono disciplinati dalle norme Statali e regionali vigenti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni destinate ad usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 68.

Per le serre fisse o mobili con o senza strutture murarie fuori terra valgono le disposizioni di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme contenute nei DD.LLgss. 626/94, 242/96, 494/96 e 528/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 86 - Stabilità delle costruzioni

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

Art. 87 - Manutenzioni e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 88 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

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

Il Dirigente, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo d'ufficio, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 89 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 90 - Impiego di strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 91 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

- PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO -

E' richiesta l'acquisizione del parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16.02.1982 e nelle Tabelle A e B del D.P.R. 689/59.

- IMPRESE ED ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE

INCENDI ED AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO -

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco sono determinate dal D.M. 16.02.1982 e nelle Tabelle A e B del D.P.R. 689/59. Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi secondo le modalità indicate nel suddetto Decreto.

- PARTICOLARI NORME DI LEGGE O DI BUONA TECNICA -

1) Edifici ad uso civile

Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n° 91 del 14/09/1961.

Ubicazione: gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco.

I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti continue resistenti al fuoco almeno 120'. Ad ogni piano devono essere previste ampie aperture di aerazione verso l'esterno; qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano debbono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti. Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere nessuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici. Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione all'altezza ed alla destinazione dell'edificio potranno essere richieste scale a strutture particolari quali:

- scale a prova di fumo;
- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta.

Le scale a prova di fumo sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- edifici ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m;
- edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza superiore a m 24.

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

2) Edifici industriali, artigianali e commerciali

Struttura: le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione: in relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, etc. devono essere previsti muri taglia fuoco atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili, la superficie libera massima ammissibile non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili detta superficie è dell'ordine di qualche decina di metri quadrati.

Aperture per sfogo calore e fumo: alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di un'eventuale combustione.

Vie di uscita: devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 20 m.

3) Alberghi e pensioni: devono essere applicate le norme di cui al D.M. 09.04.1994.

4) Autorimesse: devono essere applicate le norme di cui al D.M. 01.02.1986.

5) Impianti termici: gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come in appresso indicato:

- impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del ministero dell'Interno n°73 del 29.07.1971;
- impianti alimentati da combustibile gassoso D.M. 12.04.1996;

6) Rete idrica antincendio: in linea di massima l'impianto antincendio dovrà essere costituito da una rete di tubazione di ferro zincato, ad uso esclusivo antincendio, protetta contro il gelo e concepita in modo che sia possibile avere l'acqua degli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca. Gli idranti UNI Ø 45 - 70 mm., muniti del corredo d'uso devono essere derivati in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le

caratteristiche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

7) Impianti elettrici: La Legge n. 186/1968 concernente disposizioni per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici, la Legge n. 46/90, il D.P.R. 447/91, D.M. 37/2008, le Norme C.E.I. indicano tutti i riferimenti necessari per la realizzazione di corretti impianti elettrici nei fabbricati e le procedure da attuare in materia.

8) Impianti per l'impiego di gas combustibile: La Legge n. 1083/1971 "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas, le norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI), pubblicate in tabelle con la denominazione UNI - CIG e approvate con Decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Art. 92- Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione. La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 93- Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente articolo 91 il Responsabile dell'attività deve acquisire il Certificato di Prevenzione incendi o la Dichiarazione di inizio Attività vistata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III

RISPARMIO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Art. 94- Sfera di applicazione

Le presenti norme si riferiscono al riscaldamento invernale e si applicano agli edifici adibiti a residenze, scuole, anche materne, uffici, attività commerciali, in relazione alla D. LGS 311/2006

Art. 95- Progetto dell'impianto

Il progetto termico dell'impianto dovrà:

- a. indicare la temperatura interna prevista per gli ambienti (per il quale il valore raccomandato è di 18°);
- b. calcolare le dispersioni attraverso le pareti e le vetrate in base ad una temperatura esterna di -5°, tenendo conto dell'esposizione al vento delle pareti;
- c. calcolare la quantità di calore necessaria per un rinnovo d'aria di una volta all'ora il volume abitabile;
- d. verifica che le condizioni indicate ai punti a, b, c, e con la potenzialità installata, le dispersioni globali siano limitate in modo da mantenere a regime la temperatura interna prevista (di norma 18°).

Il salto termico previsto dal progetto verrà misurato al centro dei locali a m. 1.50 dal pavimento.

I locali normalmente a temperatura inferiore a quelli scaldati (scale, ecc.) sono considerati in progetto non scaldati.

Art. 96 - Aperture vetrate

La superficie delle vetrate, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le apposite esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Art. 97 - Composizione degli edifici

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

Art. 98 - Inerzia termica delle pareti

Ai fini del contenimento delle variazioni di temperatura le pareti verticali opache dovranno avere un peso di almeno 85 Kg./mq.

Art. 99 - Regolazione automatica della temperatura

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

TITOLO IV

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Si dovrà osservare la D.G.R.V. 97/2012 e s.m.i.

Art. 100 - Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, attenuare per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali sovrastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4.00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio circostante. Il Responsabile del Provvedimento ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 101 - Scavi e demolizioni

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

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

Si debbono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 102 - Movimento ed accumulo dei materiali

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 102 bis - Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, limitatamente alla copertura ed alle pareti esterne che hanno bisogno di frequente manutenzione, soggetti al rilascio del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alle predette istanze, idonee misure preventive e protettive che consentano, nelle successive fasi di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. Nel caso di varianti in corso d'opera, questa documentazione va presentata solo in caso di variazioni sostanziali al progetto degli elementi di copertura e pareti esterne.

2. Per le finalità di cui al precedente comma, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste nell'allegato "A" alla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2774/22.09.2009. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o, in caso di SCIA, motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività.

3. Ad ultimazione lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità ovvero con la presentazione del certificato di collaudo finale a seguito di SCIA, dovrà essere certificata dal direttore dei lavori la rispondenza al progetto e la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

4. Gli uffici comunali potranno procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del certificato di agibilità.

5. Modalità operative. I progetti delle misure preventive e protettive sono soggetti a valutazione da parte dei servizi di prevenzione dell'Azienda Unità Locale Socio Sanitaria, contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. I progetti delle misure preventive e protettive per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione della AULSS come indicato dall'art. 20 – comma 1 del DPR 380/2001, sono corredati da un'autocertificazione, sottoscritta dal progettista delle opere, di rispondenza del progetto alle disposizioni dell'allegato "A" alla delibera di Giunta Regionale n. 2774/2009 e del presente articolo. E' fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro dell'AULSS. In caso di interventi soggetti a comunicazione preventiva, l'esecuzione delle misure preventive e protettive è attestata dal sottoscrittore della comunicazione stessa.

6. Documentazione progettuale. Le soluzioni tecniche da adottare per attuare le misure preventive e protettive dovranno essere redatte dal progettista mediante i seguenti elaborati:

a) relazione tecnica descrivente le soluzioni progettuali, con evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive, riportando, tra l'altro, i materiali ed i componenti da impiegare, specificando per ciascuno la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei e la resistenza degli elementi strutturali nel caso di coperture. Nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio, vanno esplicitate le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste dal progetto;

b) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicati il dimensionamento, le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori o pareti esterne;

c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto.

7. Conteggio volumetrico. Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono ascrivibili alla definizione di "volumi tecnici" per dimensioni massime di 180 cm di altezza libera e di 70 cm di larghezza.

TITOLO QUINTO

DEFINIZIONI E METODI DI MISURA

Art. 103 - Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini di una corretta valutazione dei parametri valgono le seguenti definizioni:

1 - Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale deve intendersi quella di un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di I.U.P. (intervento urbanistico preventivo), comprensiva delle zone o spazi per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria ove espressamente previsto dalle presenti norme.

La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale del P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area destinate al servizio specifico del comparto.

2 - Superficie fondiaria (Sf)

La Sf è la superficie reale del lotto derivante dal rilievo topografico, misurata al netto delle superfici di eventuali zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, e di tutte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, determina sul territorio una superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Essa si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella in cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati dalle norme di zona.

Per i volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria generale del P.R.G.

3 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile - Su - come definita nel prosieguo, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (St.)

4 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie utile -Su - espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf.)

5 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il massimo volume netto espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St.)

6 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il massimo volume netto espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf.)

7 - Superficie lorda di pavimento

1. E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

2. In essa vengono computate:

- a. i piani di sottotetto, o parti di esso, abitabili o agibili con altezza media maggiore di m. 2,40;
- b. le logge rientranti nella parte eccedente a i m. 1.50
- c. i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali e/o produttive (se consentiti dalle vigenti leggi).

3. Non vengono computati:

- a. i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;
- b. i portici privati fino a 25 % della superficie coperta con un massimo di mq. 40 per unità abitativa e i pergolati aperti con superficie inferiore ad un terzo di quella coperta e con altezza inferiore a ml. **2,60**.
- c. le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici;
- d. i piani interrati o parzialmente interrati, destinati a servizi e/o autorimesse, limitatamente alla parte al di sotto della quota media del terreno;
- e. i sottotetti praticabili con altezza media minore di mt. 2,20 e con un'altezza minima minore di mt. 1,60;
- f. i vani che presentano un'altezza netta utile interna inferiore od uguale a mt. 1,60;
- g. i vani dedicati all'installazione di apparecchiature tecnologiche destinate alla riduzione dei consumi energetici e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, per un massimo consentito di mq. 6,00;
- h. i locali destinati ad autorimessa per una superficie massima di mq. 20 e un'altezza massima di ml. 2,70 per unità abitativa solo se in mancanza di locali interrati o seminterrati fino a cm. -100 dalla quota media del terreno. Questi locali, se inseriti nel corpo principale dell'edificio, entrano nel conteggio dell'altezza massima del fabbricato consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

8 - Superficie netta di pavimento o superficie utile - SU -

Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo a questa l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie, di pilastri, sguinci, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

9 - Indice di copertura

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

10 - Sfruttamento degli edifici

Lo sfruttamento degli edifici è fissata da normativa specifica di attuazione.

11 - Superficie coperta

Viene definita come superficie coperta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le edificazioni fuori terra.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- a. i balconi e le strutture a sbalzo fino a m. 1.50, purché non dotate di sovrastante corpo chiuso;
- b. cornici di copertura, gli sporti e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1.50;
- c. pergolati, purché previsti in struttura leggera smontabile, le pompeiane, i gazebo;
- d. scale aperte;
- e. le serre stagionali, le piscine;
- f. gli impianti tecnologici quali silos, depuratori e simili, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano le caratteristiche di agibilità;
- g. le parti completamente interrate.

12 - Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota. Nei comparti del Capoluogo individuati con le sigle C1/5, B1/18, B1/17, C2/4 e C1/6, dove il rilevato stradale si trova a quota superiore a mt. 1,00 rispetto al piano campagna, limitatamente ai lotti fronte strada e per una profondità di mt. 35,00, si considera come quota media del terreno ai fini della misurazione dell'altezza, la stessa quota stradale.

Per questi lotti, dovrà essere realizzato un costipamento con materiale di riporto del tratto compreso tra l'edificio e la strada ed esteso a tutto il fronte del lotto. Il raccordo delle due diverse quote di terreno dovrà poi essere realizzato a partire immediatamente dal fronte principale del fabbricato sviluppandosi, con adeguata pendenza, lungo il confine laterale.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici.

13 - Volume netto del fabbricato

1. E' la somma dei prodotti delle superfici nette di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante.

2. Per i piani seminterrati l'altezza va misurata dalla quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita al punto 12, fino all'intradosso del soffitto.

3. Agli effetti della determinazione del volume deve essere considerato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

4. Non sono computati i volumi determinati dalle strutture descritte al comma 3 del precedente punto 7 " Superficie lorda di pavimento".

5. Nel caso di Piani Attuativi, e ai soli fini della determinazione degli standard urbanistici, il volume netto residenziale viene aumentato del 20 %.

14 - Volume lordo

E' quello del solido emergente dal terreno. E' dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio, così come definite dai punti 11 e 12 precedenti.

Sono esclusi:

- a) i porticati di uso pubblico
- b) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici

Ai fini del calcolo del volume lordo va considerato tutto ciò che è realizzato fuori terra con la sola eccezione di quanto in precedenza descritto.

15 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata radialmente in proiezione orizzontale, del punto più sporgente della sagoma dell'edificio dai confini di proprietà o dal limite di zona in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

La normativa riguardante i distacchi dai confini, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla Legge 21/96 non si applica:

- a) alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo
- b) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione della rete gas e simili
- c) alle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini
- d) alle strutture di sostegno dei pergolati

Per tali costruzioni, che non concorrono al calcolo degli indici, le destinazioni devono riguardare esclusivamente strutture secondarie come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli, ecc., e nelle quali è vietata la residenza. In ogni caso la distanza dal confine non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.

16 - Distanza dalla strada

E' la distanza minima, definita dal D. Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili). A tale distanza minima, fuori del perimetro dei centri abitati, va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

La normativa riguardante i distacchi da strada, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla Legge 21/96, non si applica:

- a) alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo
- b) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione della rete gas e simili
- c) alle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini
- d) alle strutture di sostegno dei pergolati

17 - Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra i fronti degli edifici opposti, o i loro prolungamenti, in direzione ortogonale ai fronti stessi.

Il distacco minimo tra i fabbricati, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati stessi, con un minimo di m. 10,00, nel caso di pareti di cui almeno una finestrata, non inferiore a m 5.00 nel caso di pareti entrambe cieche **per la parte sovrapponibile**.

Il distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a m. 5,00 in ogni altro caso .

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici, qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza sia inferiore a 1/3.

Non sono da considerare fabbricati, ai fini dell'applicazione della presente norma, i manufatti (esistenti su aree confinanti a quelle soggette ad un intervento di edificazione):

- a) che presentano le caratteristiche di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 5 comma 6;
- b) le tettoie ed i porticati aperti anche su un solo lato;
- c) tutti i manufatti che presentano un'altezza massima, come calcolata all'art. 103 comma 12, inferiore od uguale a ml. 2,60.

18 - Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda): i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

Per piano fuori terra si intende il piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, ad una quota uguale o superiore alla quota zero.

Art. 104 - Definizione di particolari richiamo tecnici-urbanistici

Si definisce inoltre:

1 - Comparto: Nella normativa specifica alle zone omogenee, siano esse residenziali, produttive o di servizio, si fa riferimento frequente al termine **comparto**. Nel caso specifico questo, diversamente e in forma lata rispetto a quanto con il medesimo termine definisce la L.R. 61/85 all'art. 18, va inteso e si giustifica come identificazione di un'area all'interno della quale le eventuali strutture esistenti o gli elementi caratterizzanti presentano similitudini e prospettive urbanistiche omogenee e tali da far prevedere e ipotizzare uno sviluppo o un utilizzo correlato.

Il comparto, sempre identificato nella cartografia di piano con perimetrazione marcata e continua oltre che da un'apposita sigla, può anche essere suddiviso in sottocomparti se le ipotesi progettuali, previste e descritte in normativa, ne ravvisano la necessità.

2 - Destinazione d'uso:

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nei comparti delle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

3 - Vani utili abitabili:

Sono quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e che sono illuminati e aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono le dimensioni minime previste nel regolamento edilizio. Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

4 - Unità abitativa

Si intende come unità abitativa quella costituita dall'insieme di vani necessari a formare l'alloggio per un nucleo familiare.

5 - Progettazione unitaria

E' quella prevista e d'obbligo, in alcuni casi, per un ambito di un comparto o per la sua totalità. Vi si fa riferimento, in normativa specifica, quanto l'operazione progettuale deve interessare tutto un perimetro edificatorio al fine di realizzare un'unicità d'indirizzo.

6 - Unità minima d'intervento

E' quella interessante una o più unità immobiliari che, per logica progettuale - architettonica - economica, devono seguire un'operazione congiunta.

Ad ogni U.M.I. corrisponderà un'unica istanza di concessione edilizia.

7 - Lavori di ampliamento:

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di un volume edilizio che modifica, in aumento, quello dell'edificio prima esistente.

8 - Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni:

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione di locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazione di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

9 - Lavori urgenti:

Sono quelli che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone. Possono essere iniziati senza preventivo Permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. Dovranno però, successivamente, avere la necessaria autorizzazione all'esecuzione.

10 - Lavori di modifiche alla destinazione d'uso:

Sono quelle che riguardano le modifiche di destinazione d'uso delle unità immobiliari, di qualsiasi genere esse siano, anche senza l'esecuzione di opere edilizie.

11 - Lavori di demolizione:

Sono gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Il rilascio del permesso di costruire di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo .

12 - Lavori di nuova costruzione:

Sono quelli di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, compresi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione, la posa di involucri mobili insistenti su suolo, anche se privi di vincolo fisso, l'allestimento di costruzioni anche prefabbricate.

Quando gli interventi di nuova costruzione interessano edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

13 - Lavori per manufatti provvisori:

Sono quelli volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a sei mesi. Sono soggetti a preventivo permesso di costruire, nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

Tali manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

DEFINIZIONI URBANISTICHE

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 105 - Il Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal Piano Regolatore Generale.

Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 12 della Legge 61/85 e contiene la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U.).

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Dirigente formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 16 c. L.U.. Il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non pervenga dal Dirigente la detta dichiarazione lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal Piano Particolareggiato di eseguire entro il termine minimo di giorni 60.

Tutte le notifiche sono effettuate dai Messi Comunali e, in caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c. 3 - salvo una proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali e comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12-02-1958 n° 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'art. 94 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e della Legge 25-06-1965 n° 2359. Con la prima ingiunzione il Dirigente formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C.C., nello stesso termine ivi fissato. L'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile, in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U..

Art. 106 - Il comparto edificatorio.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo per edificare e costituenti insieme un'unità minima per un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di permesso di costruire.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto in termini per la costituzione del Consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione sono stabiliti da un piano urbanistico attuativo o da un Programma Pluriennale d'Attuazione, ma possono essere deliberati o variati anche separatamente con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.

Esso può estendersi a parti di un Piano di Recupero o di un Piano Particolareggiato o di un Piano urbanistico attuativo d'ufficio oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

Il consorzio di Comparto è costituito mediante atto notarile sottoscritto dai soggetti interessati. L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale delle proprietà e dalla convenzione di cui all'art. 63 Legge Regionale 61/85.

Art. 107 - Costituzione del consorzio di comparto.

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, appartengano ad una o più persone, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli art. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico. Il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del precedente art. 116 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito. Ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria Comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato rilasciate ad altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere notificata con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, o col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Responsabile dell'Ufficio promuove l'espropriazione a favore del consorzio delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadono aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 108 - Procedimento successivo all'espropriazione.

Qualora si sia proceduto, ai sensi del comma 4 del precedente articolo, all'espropriazione del comparto, la prelazione di cui all' art. 19 L.U. viene esercitata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall' art. 23 ultimo comma L.R.61, relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell' immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere. In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente art. 117, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati e ultimati; l'inosservanza di tali tempi - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consigliare - al pari del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Dirigente pronuncia l'intervenuta decadenza e anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicazione e di sua decadenza dell'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato.

Art. 109 - Rilascio del Permesso di Costruire all'interno del Piano Particolareggiato.

All'interno del Comparto potranno essere rilasciati più permessi di costruire. Per ciascun edificio previsto, peraltro, dovrà essere rilasciato un solo permesso di costruire; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del comma 4 dell'art. 118.

Il pagamento di tutti gli oneri dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascun permesso di costruire. Eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale.

Art. 110 - Disposizioni finanziarie finali.

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., eretto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art.12 della Legge 28-01-77 n° 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le espropriazioni previste dal presente Titolo saranno regolate dalla Legge 22-10-1971 n° 865, come modificato dall'art. 14 della Legge 10/1977 citata; non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U., va determinata senza alcun riferimento all'indennità stabilita in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall' art. 12 della Legge 28-01-1977 n° 10.

Art. 111 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore

utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione successiva, sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10-02-1953, n° 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio di cui al successivo art. 122.

Per le aree e gli ingombri non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di recupero che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Art. 112 - Agevolazioni creditizie per gli interventi di recupero.

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'art. 16 della Legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli art. 17, 19, 20 e 21 della stessa legge.

Art. 113 Apertura di accessi

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

2. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

3. Il Dirigente può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

4. I tombinamenti di fossi e corsi d'acqua sono ammessi solo per la formazione di passi carrai, con le seguenti caratteristiche e fermo restando il parere vincolante dell'Autorità di Bacino Idraulico:

- a) lunghezza massima di ml. 6,00 (è ammessa una dimensione maggiore solo per documentate esigenze funzionali di accesso ai fondi agricoli);
- b) unico accesso per ogni aggregato abitativo (complesso di edifici residenziali ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale);
- c) dimensionamento della condotta risultante da calcolo di funzionalità idraulica del bacino scolante.

Nel caso di edificazione continua, è ammesso il tombinamento, previa nulla osta favorevole dell'Autorità di cui sopra, per un fronte stradale massimo di ml. 30.

Art. 114 - L'intervento diretto.

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate con l'intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28.01.1977 n° 10.

Con il permesso di costruire di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Dirigente potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n° 1089.

Art. 115 - Costruzioni in aderenza.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione e la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona su cui insiste;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ.; onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto "a" del presente articolo.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 116 - Autorizzazione a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento.

L'entrata in vigore del PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE comporta la decadenza del Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art.27 e vengano completati entro i termini di tre o tre + due anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della Concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 117 - Misure di salvaguardia.

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio, le normali misure di salvaguardia sono obbligatori.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 118 -

Abrogato

Art. 119 - Norme abrogate.

E' abrogata ogni disposizione regolarmente emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 120 - Poteri di deroga.

Il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, secondo le procedure di cui al III comma dell'art. 80 della L.R. 61/1985.

Per le costruzioni alberghiere valgono le prescrizioni del R.D.L. n° 1908/1938.

Art. 121 - Sanzioni.

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.