

REGOLAMENTO EDILIZIO

VERSIONE AGGIORNATA



Data : 10.10.2008

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina ogni attivita' comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attivita'.

E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

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

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Art. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

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

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

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I Titoli abilitativi-

Art. 4 – Interventi liberi

1. Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal P.R.G. e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, previa semplice comunicazione scritta al Comune:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi descritti al 3° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 ferma restando la necessità di acquisire il parere del competente servizio della ULSS, qualora si vadano a modificare i parametri igienico sanitari¹.
 - b) 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;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
 - d) arredi da giardino purchè si tratti di opere precarie e temporanee non in muratura di dimensione non superiori a mq 12,5 di superficie e a mq 2,40 di altezza; manufatti pertinenziali in legno (ricovero attrezzi, legnaie, canili, casette da gioco e simili) con altezza media non superiore a 2,40m e superficie coperta fino a 5,00mq, nel rispetto della distanza dai confini non inferiore a 1,5m, salvo diverso accordo tra confinanti, e distanza dalle strade fissato dalle N.T.A. per le diverse zone, ai sensi dell'art. 57 del R.E.
2. Analogamente non richiedono preventivo titolo abilitativo 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. 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.
3. In caso di interventi su manufatti esistenti, i proprietari che intendono procedere all'esecuzione di sondaggi riguardanti elementi strutturali o architettonici o i materiali ed esami finalizzati alla presentazione della domanda di permesso di costruire o di D.I.A., devono farne preventiva segnalazione al Comune.

Art. 5 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, salvo che tali interventi siano liberi (art. 4) o sottoposti a permesso di costruire (art.6).
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori: in questo caso non sono soggette a sanzione.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da

¹ Superficie dei locali, aerazione, illuminazione, ecc.

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.
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 29 ottobre 1999, n. 490.
6. È 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; per il pagamento degli oneri si rimanda alla legislazione vigente.
7. A titolo ricognitivo si riportano di seguito gli interventi subordinati a D.I.A.:
 - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'**articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
 - revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
 - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
 - le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - gli interventi normalmente sottoposti a permesso di costruire, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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;
 - i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto precedente ma recanti previsioni planivolumetriche;

Art. 6 – Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione, salvo che non siano eseguibili tramite D.I.A. (art. 5);
- 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 aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. I mutamenti di destinazione d'uso connessi a trasformazioni fisiche degli immobili o loro parti e quelli urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino un incremento nella dotazione di standards) , connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire. I mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti (ovvero che non comportino un incremento nella dotazione di standards) e non connessi a trasformazioni fisiche, sono subordinati a denuncia di inizio attività.

3. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.13 della della L.R. 15/04.

Art. 7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

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

1. pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. .
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.

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

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

1. apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
2. consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
3. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc.
4. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
5. sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci.
6. Realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

Art. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

1. il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilita' di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
2. il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;
3. la eliminazione delle superfetazioni.

Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli 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, la 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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed igienico sanitaria.

Rientrano in tale categoria:

1. la realizzazione degli impianti tecnologici o di servizi igienico-sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unita' immobiliari;
2. l'accorpamento al fabbricato principale di volumi pertinenziali;
3. la modifica della distribuzione interna dei volumi nonché una modifica della sagoma dell'edificio conseguente ad uno spostamento non superiore al 30% del volume esistente.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

E' costituita da interventi 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.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

Quando dalle tavole di progetto del P.R.G. risultano confermati i volumi esistenti, la concessione per ristrutturazione puo' prevedere anche la demolizione-ricostruzione del fabbricato eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela o ricadenti in zona "A".

L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed e' equiparato alla nuova edificazione. Puo' essere realizzato anche con costruzioni separate purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.

Art. 13bis - NUOVA COSTRUZIONE

Sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

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

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

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

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

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

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

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

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

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

Art. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

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

1. *Il cambio di destinazione è soggetto a permesso di costruire quando avviene con interventi per i quali è richiesto tale provvedimento autorizzatorio. In tal caso il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione.*
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, e' altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n.10 del 1977.
3. La nuova destinazione e' da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il responsabile SIP dell'U.L.S.S., o suo incaricato.
4. *Sono fate salve comunque disposizioni diverse, statali e regionali, in materia ed in particolare di quanto previsto dall'art. 2, comma 69, della Legge n.662/96 come modificato dall'art. 11 della Legge 23.5.97 n. 135.*

Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA E NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

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

2. . Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari purché non arrechino disturbo al vicinato (in particolare l'inquinamento acustico, le vibrazioni, l'afflusso di veicoli in particolari orari dovranno essere resi compatibili con idonei interventi nel rispetto della vigente legislazione) e siano dotate di adeguate aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1000mq;
- strutture terziarie (uffici in genere) e di servizio alla persona (palestra, fitness ecc.);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento fino a 150mq di superficie lorda di pavimento;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- pubblici esercizi ed attrezzature turistico-ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona;
- nelle zone residenziali ricadenti all'interno del perimetro di centro rurale è consentito il mantenimento delle strutture agricole esistenti compatibilmente con il rispetto della disciplina igienico-sanitaria.

2. Possono essere ammesse attività artigianali alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251mq, compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività previste, sentita l'ARPAV, non siano fonte di emissioni rumorose, inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del titolo abilitativo. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Sono in ogni caso esclusi:

- ospedali,
- macelli,
- stalle e scuderie,
- allevamenti

e ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 1265/'34 (T.U. LL.SS.) e successive modifiche ed integrazioni.

3. Standard urbanistici

3.1 ogni intervento di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili), con cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standard ex D.M. 2.4.68 n. 1444);
- cambio di destinazione d'uso anche parziale e senza opere purché "urbanisticamente rilevante",

comporta l'individuazione di una superficie integrativa da destinare a parcheggio aperto al pubblico, con atto d'obbligo registrato, pari almeno:

- 5 mq/150mc all'interno delle zone B e C1 nel caso di destinazione d'uso residenziale, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al successivo art. 61; nelle zone di tipo "A" e in quelle di espansione (C2) vale la rispettiva normativa specifica per le aree da reperire obbligatoriamente a standard;
- al 16% della superficie lorda di pavimento con un minimo non inferiore al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;
- a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero, in aggiunta ai parcheggi privati di cui al successivo art. 61.

3.2 Qualora le superfici a parcheggio di cui al comma precedente,

- non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune date le caratteristiche del sito con particolare riferimento alle zone di valore ambientale (R.V.A), non ne ritenesse opportuna la realizzazione,
- non raggiungessero almeno una superficie di 12.5 mq (uno stallo di sosta),

ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

3.3 Le superfici destinate a parcheggio in base al precedente punto 3.1 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

3.4. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

4. Parcheggi integrativi

4.1 Ad eccezione delle zone "A" e fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, nelle nuove costruzioni, ad integrazione dei parcheggi previsti dalla LS 122/89 e succ. modifiche ed integrazioni, deve essere garantito il reperimento di almeno due posti auto/alloggio, ciascuno di superficie non inferiore a 12,5mq. Il secondo posto auto deve essere preferibilmente ricavato all'esterno della recinzione ed agevolmente accessibile dalla via pubblica: qualora non sia possibile realizzarlo esteriormente alla recinzione per ragioni di spazio o sicurezza alla circolazione, il Comune ne può autorizzare il reperimento all'interno della recinzione. Qualora la dimensione o la forma del lotto non consenta la realizzazione del secondo stallo di sosta neppure all'interno della recinzione, il Comune potrà consentirne la monetizzazione.

4. Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente PR.G. nonchè quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, maneggi e percorsi per l'equitazione, ecc.) o per le quali devono necessariamente essere utilizzabili anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.)

TITOLO III

TITOLO ABILITATIVO ED ONERI

Capitolo I – Denuncia di inizio attività e Domanda di Titolo Abilitativo

Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

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

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

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

Tra gli aventi titolo sono compresi:

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

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

Art. 18 - DOMANDE DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO

1. Le domande di denuncia di inizio attività e di permesso di costruire vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate allo sportello per l'edilizia. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto e devono contenere:
 1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
 2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
 3. indicazione del progettista e suo domicilio;
 4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
 5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
 6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;
 7. elenco degli allegati;
 8. data e sottoscrizione del richiedente.

Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il titolo abilitativo.
- b) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 19. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a titolo abilitativo decaduto, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
- c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 21, o la copia della relativa domanda.
- d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

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

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 17 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciato il titolo abilitativo previo deposito del titolo di acquisto.

Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a titolo abilitativo; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al responsabile del procedimento.

Alle domande e alla denuncia di inizio di attività vanno allegare in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti ferma la possibilità del Comune di verificarne la correttezza e applicare le sanzioni previste.

A seguito della presentazione al competente ufficio della richiesta o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

Il progettista deve attestare, oltre al rispetto di quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
- c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti dallo Sportello Unico

Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
- b. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- c. limitatamente agli interventi ricadenti in zona A e A2 nonché quelli riguardanti edifici oggetto di tutela (schede puntuali) o altri fabbricati non produttivi con volumetria superiore a 2.500mc, i campioni di tinteggiatura e la descrizione puntuale degli elementi di finitura esterna prevista.

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

1.PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

- c) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti;
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti colletrici;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- m) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.

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

- a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. n.1497 del 1939, 431/85 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., e' richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

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

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

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

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

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- a) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno due sezioni verticali, quotate, in scala 1:100 tra loro ortogonali;
- c) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

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

9. PER LE DEMOLIZIONI:

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

10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato con le modifiche evidenziate in colore rosso, se di tamponamento, ed in colore giallo se di "demolizione" (oppure apposite retinature).

11. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

- a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
 - 1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate piu' vicine.
 - 2. Una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
 - 3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
 - 4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

Art. 20 – Disciplina per la denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 21 – Disciplina per il permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione e dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio, sempre che gli stessi non siano

già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.
10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del DPR 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni.
11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 20, commi 1 e 2, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 22 - Validità del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 31. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 23 - Evidenza del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e dell'intervento libero

1. Nei luoghi ove vengono realizzate le opere deve essere esposto un cartello delle dimensioni minime di m. 0,70 X m. 0,60 e massime di m. 1,20 X m. 1,50, chiaramente leggibile dal suolo pubblico o aperto al pubblico, indicante:

- Oggetto dell'intervento con precisazione della tipologia del titolo abilitativo (intervento libero – denuncia di inizio attività – permesso di costruire) ed estremi dello stesso (progressivo o data di invio), committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. 10/91 nonché il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.
1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati un apposito giornale dei lavori nonché, datata e firmata anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.
 2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a vistare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.
 3. La mancata osservanza nonché l'infedele documentazione di quanto previsto dai commi precedenti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento o, in attinenza, dalle disposizioni di legge.

Art. 24 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

Il titolo abilitativo è rilasciato dal *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

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

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

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

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del titolo abilitativo comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento.

Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal titolo abilitativo.

Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque puo' prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Sindaco o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al *Responsabile dell'Ufficio Tecnico nel rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari in materia*, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sara' rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimita' della concessione in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* con provvedimento motivato puo' non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimita' del titolo abilitativo o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie puo' avvenire solo previa disposizione della Autorita' Giudiziaria.

Capitolo II - Onerosità del titolo abilitativo

Art. 26 - Onerosità del titolo abilitativo

1. Salvo quanto disposto dal successivo art.27, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, l'ultima delle quali deve essere corrisposta entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori e comunque entro la data di deposito della domanda di agibilità se presentata prima della scadenza: in questo caso il Comune richiede al titolare la prestazione, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre trenta giorni dalla ultimazione della costruzione e comunque entro la data di deposito della domanda di agibilità se presentata prima della scadenza.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione.

6. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla regione.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10 Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di

costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9.

11 Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri stabiliti dalla regione.

12 Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente comma 4, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

13 Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal successivo art. 27, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 27 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione²

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalla regione.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) 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'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Non può comunque essere monetizzata la dotazione minima di parcheggio privato di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge³ e dal successivo art. 61 ultimo comma.
6. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ovvero laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, il valore degli standards aggiuntivi e non reperiti potrà essere monetizzata soltanto se consentito dalla disciplina di zona prevista dal P.R.G.
7. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
8. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
9. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
10. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
11. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti 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.

² Le modalità di scomputo sono stabilite comunque dall'art. 86 della L.R. 61/85.

³ Vedi L. 12/99, art. 2 comma 4

Art. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

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

Art. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

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

Art. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.

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

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

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

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

Capitolo III

Decadenza e annullamento del titolo abilitativo

Art. 32 – Decadenza del permesso di costruire

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni. Si considera comunque decaduto il permesso di costruire qualora non siano state realizzate tutte le opere di fondazione previste dal progetto approvato, entro un anno dal rilascio del permesso stesso.
2. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
3. Il termine di validità del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.

Art. 33 – Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Dirigente, con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo stesso.

Art. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE

Nel caso di permessi di costruire illegittimi ma non annullabili (art. 33, terzo comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso già rilasciato ma ancora efficace, e' possibile il rilascio di permesso per varianti migliorative, e cioe' quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalita' o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I - Inizio dei Lavori

Art. 35 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del titolo abilitativo deve:

- 1) comunicare al *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - a) la natura dell'intervento;
 - b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
 - c) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
 - c) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori;
 - e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L.46/90 e succ.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

Il tabellone di cui al punto 3 è prescritto solo per gli interventi soggetti a concessione.

Art. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI

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

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di titolo abilitativo, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

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

Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

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

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora cio' non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

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

Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nei successivi art. 89 e seguenti.

Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

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

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

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

Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'effettivo inizio dei lavori e' dimostrato non solo dalla quantita' e qualita' delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneita' funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

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

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

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 35 punto 2 o, in subordine, quella di notifica del titolo abilitativo, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Sindaco.

Art. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 precisando che la sagoma dell'edificio e' determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva e' ammessa una modifica delle singole dimensioni non superiore al 2% purché non derivi un aumento della superficie utile e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volonta' degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessita' di tutelare la incolumita' pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Sindaco in particolare sulle cause del crollo.

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*, sentita la C.E.O., qualora ritenga involontario il crollo, puo' autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformita' al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalita' esecutive.

Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi

Art. 41 - VISITE DI CONTROLLO

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.

Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non puo' sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* e alla Autorita' Giudiziaria.

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* potra' ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorita' Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali il permesso di costruire con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformita' agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite:

- a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
- b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature di ambito, scale e coperture;
- c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

Art. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 35.4.
- 2) Esecuzione dei lavori privi di titolo abilitativo o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel titolo abilitativo
- 4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- 5) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento (es. art. 35.2).

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità.

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

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Nel caso di inosservanza dell'ordine, il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* può apporre i sigilli al cantiere.

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori nei soli casi previsti da norme primarie; negli altri casi l'ordinanza è facoltativa.

Art. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

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

Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.

La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

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

I provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

Se nella vigente legislazione non sono indicati precisi termini entro i quali adottare i vari provvedimenti repressivi, il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* dovrà procedere non appena reso edotto che è stata istruita la pratica e predisposti gli atti da parte dei dipendenti uffici, salvo che la Amministrazione Comunale non ritenga necessario acquisire particolari informative o accertamenti in relazione a casi specifici.

Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

Capitolo III - Certificato d'uso

Art. 44 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1096;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto;
- c) dichiarazioni prescritte dall'art. 17 della legge 30.4.1976 n. 373 e art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici;
- d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
- f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformità (e quando previsto cert. di collaudo) degli impianti installati, nel rispetto della vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, di distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, ecc...) come previsto dalla L. n. 46 del 5.3.1990;
- g) relazione tecnica con dichiarazione di conformità a quanto previsto dalla L. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dalla L.384/1978 per edifici pubblici.

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a)

Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 373 del 30.4.1976. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso direttore Lavori unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto 1.d.

Art. 45 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. 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.
2. 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) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, 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.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.
5. La predetta autorizzazione sanitaria è altresì richiesta dopo l'esecuzione di interventi sugli immobili esistenti che abbiano comportato modifiche ai parametri igienico - sanitari. Il permesso di costruire è richiesta anche in conseguenza del cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, nel caso in cui la nuova destinazione imponga il rispetto di parametri igienico - sanitari diversi da quelli richiesti per il precedente utilizzo.
6. Le opere ultimate entro la data del 17 marzo 1985 che non siano state iscritte al catasto, ovvero le variazioni non registrate, devono essere denunciate, ai sensi degli articoli 3 e 20 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del testo unico per l'edilizia, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente.
7. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è stabilito dall'art. 25 del D.P.R. ~~399~~**380**/01 e succ. modifiche ed integrazioni.

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

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

E' membro di diritto il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale o altro tecnico suo delegato.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno due devono essere laureati o diplomati o periti in scienze pertinenti. I due esperti di cui alla L.R. n. 63/94 devono essere scelti sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico monumentali.

Durano in carica *per lo stesso periodo del mandato del Consiglio Comunale*: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al secondo grado e gli organi politici.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia e' presieduta dal Responsabile del Servizio o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario un funzionario comunale nominato dal Presidente che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta.

Le riunioni e il funzionamento della C.E. sono disciplinati dal Regolamento 12.2.1911 n. 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. n. 383 del 1934, in quanto applicabili.

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

Art. 47 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato per iscritto, anche a mezzo fax o e-mail, ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci. Nella ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di almeno un componente esperto in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. La presenza degli esperti modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta ed esprimere i pareri.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione (parente o affine fino al 4° grado del richiedente o del progettista o avere in corso rapporti di lavoro con gli

stessi), questi deve dichiarare la propria incompatibilità e assentarsi durante la presentazione, esame e discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto.

Il Dirigente, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente e informando la Commissione Edilizia nella prima seduta utile.

I lavori della Commissione Edilizia si svolgono a porte chiuse e i membri sono tenuti al segreto. Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare uno dei membri della Commissione di relazionare su particolari progetti; può altresì acquisire pareri di esperti anche esterni all'Amministrazione Comunale.

Il Segretario redige un verbale del parere motivato della Commissione che viene sottoscritto da questi e dal Presidente dopo averne data lettura alla Commissione.

Art. 48 –ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale.

Essa esprime parere in ordine all'aspetto estetico, ambientale e alla rispondenza dei progetti alla normativa urbanistica, previo parere istruttorio scritto degli uffici comunali, nei seguenti casi salvo che il Dirigente non lo ritenga necessario:

- a) Interventi soggetti a permesso di costruire con esclusione dei cambi di destinazione d'uso senza opere.
- b) Varianti in corso d'opera che, rispetto al titolo abilitativo rilasciato, comportano:
 - variazioni essenziali come definite dal comma 3, art. 92, L.R. 61/1985;
 - modificazioni rilevanti che, a giudizio del responsabile del procedimento, incidono sull'aspetto compositivo e architettonico.
- c) Interventi soggetti ad autorizzazione ai sensi del D.lgs 490/99, e relativi procedimenti sanzionatori.
- d) Istanze di permesso di costruire in sanatoria e/o sanzioni amministrative relative ad opere abusivamente eseguite.
- e) Strumenti Urbanistici Attuativi.
- f) Opere pubbliche comprendenti sia gli interventi edilizi che le opere di urbanizzazione.

Il parere della C.E.C. non è richiesto per tutte le altre istanze salvo che il Responsabile del Procedimento non ritenga opportuno sottoporle all'esame di tale organo in ordine ad aspetti compositivo-architettonici e all'inserimento nel contesto ambientale degli interventi progettati.

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

La consultazione della Commissione e' obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di concessioni o autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformita' dell'opera rispetto al progetto approvato, per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva, per i progetti di opere pubbliche del Comune *nonché per il parere in materia di bellezze naturali di cui all'art. 4 della L.R. n. 63/94.*

Puo' essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

ART. 50 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

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

Sara' pertanto dedicata particolare cura alla agibilita' dei servizi, al dimensionamento e alla idoneita' dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilita' ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

ART. 51 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);

- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

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

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

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

ART. 52 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R.27.6.1985 n. 61, rapportati a 150 mc/abitante per residenza fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. relativamente a specifiche zone.

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

L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.R.G. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di I.U.P. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale.

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

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

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

In ogni Piano di Lottizzazione, salvo diversa esplicita indicazione dell'Amministrazione Comunale, deve essere prevista la realizzazione di una o più piazzole di adeguate dimensioni, opportunamente mascherate con essenze arboree, ove collocare gli appositi contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (RSU) e/o per la raccolta differenziata (vetro, carta, plastica, materiali ingombranti, ecc...).

ART. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

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

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

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

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

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

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

Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile puo' essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

ART. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE

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

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

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

ART. 55 - INDICI URBANISTICI

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

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. e costituente un'unica figura geometrica chiusa ed esclusa la viabilità di Piano Regolatore Generale;
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti.
- c) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
- d) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): e' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): e' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

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

ART. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica). I fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

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

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

TITOLO II DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 57 - VOLUME SUPERFICIE COPERTA E ALTEZZA DEL FABBRICATO

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

- i volumi tecnici come definiti dal presente regolamento;
- i portici e le gallerie entrambi di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- i portici di uso privato realizzati anche su più piani per la parte che non eccede la profondità di 2,5 ml nel limite massimo del 10% dell'intera superficie coperta del piano corrispondente, comunque ubicata;
- i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico;
- le scale a giorno; i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml 2,5;
- le autorimesse realizzate nei limiti (1mq/10mc) dell'art. 2 punto 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122-e assoggettate a vincolo di destinazione d'uso pertinenziale registrato e trascritto e comunque con superficie non superiore a mq 45 per unità edilizia (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc) esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali *aperti su almeno tre lati* e con altezza media non superiore a m 2,40;
- le reti antigrandine, con relativi sostegni, solo a protezione di autoveicoli in esposizione;
- i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico, purché questi (logge, poggioli e portici) rientrino nei loro specifici limiti dimensionali (m1,5 per poggioli e logge; m2,5 per portici);
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- i pergolati (ovvero le impalcature con funzione di tutore di essenze arboree costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0cm e posti a distanza superiore a 1,50m, per piante rampicanti, di altezza tale da consentire il passaggio di persone), le pompeiane fino a 25mq (ovvero le impalcature costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 20,0cm e posti a distanza superiore a 1,20m, copribili con tendaggi permeabili), i gazebo e i tendaggi fino a 12,5mq (chiosco da giardino con struttura metallica o lignea aperte, ombrelloni e tendaggi da giardino); qualora le strutture di cui al presente punto siano a servizio di attrezzature ricettivo-turistiche e limitate al periodo estivo (dal 15 Aprile al 15 Ottobre), potranno avere un'impronta d'ombra (equivalente alla superficie coperta) non superiore al 50% della superficie lorda di pavimento dell'attività cui sono pertinenti e, qualora siano poste in zone residenziali o a queste adiacenti, dovrà essere garantita la necessaria protezione dai rumori mediante apposite barriere fonoassorbenti e rispetto degli orari di chiusura notturna indicati dal Comune: qualora la superficie sia superiore a mq 250, va contestualmente prevista un'adeguata area a parcheggio non inferiore al 50% della superficie stessa. Le pompeiane e i gazebo devono rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalle norme del PRG.

- arredi da giardino in legno (ricovero attrezzi, legnaie, canili, casette da gioco e simili) con altezza media non superiore a 2,40m e superficie coperta fino a 5,00mq: devono rispettare le distanze dai confini indicate dal Codice Civile e dalle strade previste dalle norme del PRG;
- costruzioni precarie e temporanee non in muratura di dimensione non superiori a mq 12,5 di superficie e a mq 2,40 di altezza (arredi da giardino e simili); devono rispettare le distanze dai confini indicate dal Codice Civile e dalle strade previste dalle norme del PRG.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, nonché gli sporti privi di sostegni verticali, gli aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura. Gli aggetti e gli sporti vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m 1,5 misurata a partire dal bordo esterno mentre per le logge tale limite è portato a 1,50 ml.

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

QUOTA MINIMA - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccatto a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

I locali abitabili posti al piano terra, devono essere impostati a quota superiore a quella minima. Nel caso di recupero di edifici esistenti non oggetto di tutela è ammessa la ridefinizione della quota minima nei limiti precedentemente indicati e conseguente traslazione in senso verticale del volume senza incremento delle superfici utili: sono fatte salvi gli adeguamenti delle altezze interne nei limiti di cui all'art. 62. Per favorire il recupero di edifici esistenti oggetto di tutela ai sensi dell'art. 62 – comma 15 lett. a) e qualora sia dimostrata l'inadeguatezza delle altezze interne utili e non sia possibile l'adeguamento delle stesse mediante sopraelevazione ai sensi dell'art. 62, è consentita la ridefinizione della quota di imposta del pavimento del piano terra fino a – 30,0cm rispetto a quella minima fissata dal presente articolo a condizione che il solaio sia su realizzato su sottostante scantinato o sia impostato su camera d'aria ventilata con idoneo isolamento esterno delle pareti contro terra, con l'obbligo di mantenimento dell'originaria quota del terreno esterno con possibile eccezione per una sola fronte.

È fatta salva la possibilità di fissare una diversa quota minima mediante uno strumento urbanistico attuativo finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti nel qual caso, se la quota minima così determinata è ribassata rispetto a quella naturale del suolo per conseguire l'altezza interna utile necessaria, l'altezza del fabbricato va determinata con riferimento alla nuova quota minima.

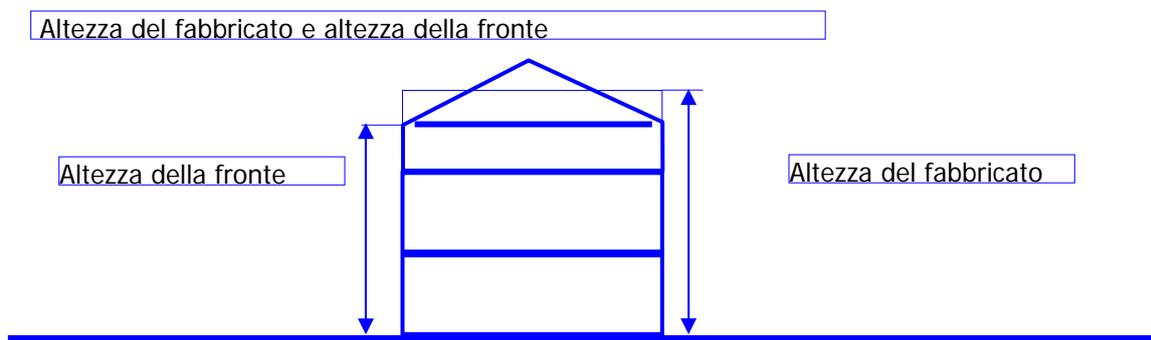
QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura in legno, la quota massima va misurata nella linea inferiore dei cantili a vista.

VOLUMI TECNICI - Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti, *canne fumarie, pozzi artesiani e, limitatamente alle attività produttive, le case matte per il deposito di gas e/o materiali infiammabili nonché per il ricovero degli impianti antincendio.*

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

ALTEZZA DEL FABBRICATO: è la differenza tra la quota minima e massima come precedentemente definite.

ALTEZZA DELLA FRONTE: e' l'altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione dei timpani



ART. 58 - DISTACCO TRA FABBRICATI

E' la distanza intercorrente tra le pareti di edifici fuori terra antistanti misurata in proiezione orizzontale; le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore aml 6,0.

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

Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444.

Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate sono da osservare le disposizioni del Codice Civile; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

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

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini; la nuova costruzione puo' svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444 salva la possibilita' di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.R.G., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.

Nell'ipotesi di cui al secondo comma art 62 R.E. gli adeguamenti ivi previsti per esigenze igienico-sanitarie o funzionali non sono soggetti all'obbligo dei distacchi.

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

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

ART. 59 - DISTANZE DAI CONFINI

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

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprieta' diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione tra i proprietari confinanti *registrata*; nel caso di sopraelevazione di fabbricati residenziali esistenti a confine non e' richiesta la convenzione. Lo spazio esistente tra un fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla strada e la strada stessa puo' essere utilizzato a fini edilizi purché non venga alterato il naturale andamento del terreno ed e' soggetto alla disciplina delle costruzioni interrato.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Comune, puo' prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

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

ART. 60 - DISTANZA DALLE STRADE

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

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

Fabbricati

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

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

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

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

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

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal Codice della Strada.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilita' puo' essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto fatta salva la disciplina del Codice della Strada.

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 68.

Recinzioni

Fuori dai centri abitati, con esclusione delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non possono essere inferiori a ml 3,0 per le strade provinciali. Per le altre strade la recinzione puo' sorgere al limite di proprieta' fatta salva la possibilita' del Comune, di imporre l'eventuale arretramento per rispettare allineamenti esistenti o in previsione di allargamenti e realizzazione di marciapiedi o, in generale, per garantire la sicurezza del traffico.

All'interno dei centri abitati e nelle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G. la recinzione puo' sorgere al limite di proprieta' fatta salva la possibilita' del Comune, di imporre l'eventuale arretramento per rispettare allineamenti esistenti o in previsione di allargamenti e realizzazione di marciapiedi o, in generale, per garantire la sicurezza del traffico.

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

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ART. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Sindaco autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

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

Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell' edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilita' delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

Nel caso che il P.R.G. indichi unita' minime di intervento, e' consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine e' necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unita' minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potra' essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.

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

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione (l.s. 122/89 e succ. modifiche ed integrazioni).

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unita' immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Comune, potra' esserne prevista la monetizzazione.

ART. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee ad esclusione della zona A e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed e' in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unita' funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizie di zona.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.R.G., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere conservati ed ampliati nel limite di 30 mc per unita' immobiliare per sole esigenze igienico sanitarie o funzionali.

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

La demolizione e' sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G.. Il Comune può prescrivere la conservazione delle murature in sacco faccia a vista e di altri elementi architettonici che risultino di particolare interesse.

Sono fatte salve le disposizioni piu' favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985, e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entita' rispetto a quelle indicate.

In ogni caso, sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o di denuncia inizio attività a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

Adeguamento delle altezze interne

Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999.

Al fine di preservare la metrica di facciata delle fronti edilizie originarie, per i locali già abitabili la cui altezza sia inferiore a 2,55 m (misurata sottotrave nel caso di solaio con travi a vista) è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta fino a 2,55m.

Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente con un minimo di m 2,55.

E' ammessa la riproposizione delle preesistenti altezze interne, qualora inferiori a 2,70m, solo quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (valore architettonico ambientale significativo o elevato) e a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e successivamente con una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Deve essere adottato ogni accorgimento praticabile affinché l'altezza dei locali abitativi sia di almeno 2,55m.

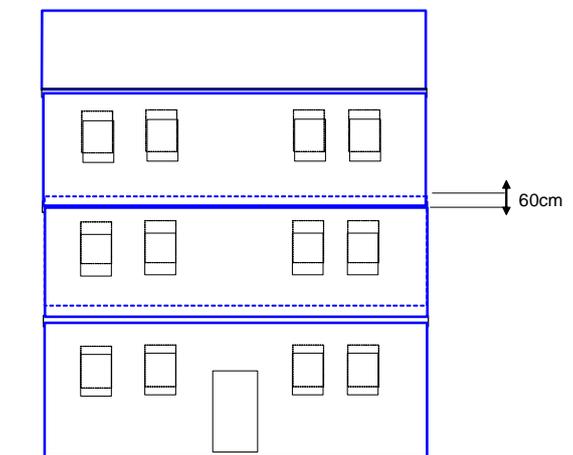
Non sono riproponibili le precedenti altezza quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,40m per i vani abitativi e a 2,20m per quelli accessori e di servizio; sono comunque fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.

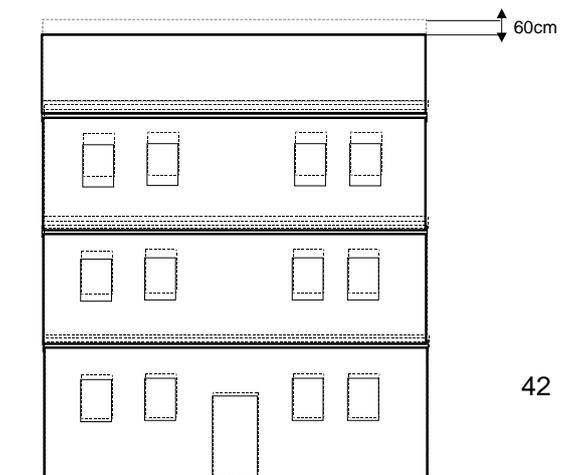
L'adeguamento delle altezze interne, nei limiti della presente disciplina può avvenire con le seguenti modalità:

- a) all'interno dell'involucro esistente, con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – ovvero con abbassamento del pavimento fino a -30 cm dalla quota zero- nei seguenti casi:
 - siano prescritti allineamenti della copertura;
 - siano indicate prescrizioni specifiche nella scheda;
 - intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;

Adeguamento altezze interne senza traslazione copertura



Adeguamento altezze interne con traslazione copertura



- intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;
- b) negli altri casi, con traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie. L'altezza interna utile non dovrà essere comunque inferiore a ml 2,70 per i locali adibiti ad abitazione e ml 2,40 per quelli accessori. Incrementi volumetrici conseguenti all'adeguamento delle altezze interne sono consentiti purché nel rispetto degli indici di zona.

ART. 63 - SOTTOTETTI

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

Va computata ai fini del calcolo del volume la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,80 a partire da un'altezza minima di mt. 1,00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti e' ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati (es. "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete (*non più del 25% del totale*), la quale deve essere collocata su pareti alte almeno 2,00 ml (l'abbaino è considerato parete finestrata). Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2,70 e per i locali accessori m 2,40, a partire da un'altezza minima di mt. 2,00 *per locali abitabili, corridoi e servizi igienici e di ml 1,70 per gli altri misurata al bordo inferiore in caso di travi a vista* ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, areazione naturale, superficie minima, etc....

In ogni caso l'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa in muratura se adiacente ad altra porzione abitabile o agibile.

I sottotetti di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio possono essere recuperati ai fini abitativi purché l'altezza media per singolo locale non sia inferiore a m 2,55 per i locali destinati alla permanenza delle persone e a m 2,20 per i locali accessori. L'altezza minore da compensare, misurata al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve comunque essere inferiore a m 1,80 per i locali destinati alla permanenza delle persone, per i corridoi e i servizi igienici, e a m 1,50 per gli altri locali accessori.

Inoltre nei locali abitabili si richiede un'altezza minima di ml. 2,00 in corrispondenza del perimetro virtuale della superficie minima prevista dal DM 5.07.1975 per lo specifico locale.

Per i sottotetti di edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti per i locali di nuova edificazione.

ART. 63 BIS – Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi (L.R. 12/99)

Il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 21.12.1998 è autorizzabile alle seguenti condizioni:

- *In tutte le zone territoriali omogenee A – A2 – B1 – B2 – C1.1 – C1.2 – E3 – E4. Si escludono dall'applicazione le zone territoriali omogenee di espansione C2.1 – C2.2, le zone territoriali omogenee produttive D1 – D2.1 – D2.2 - D3 – D5.1 – D5.2, le zone territoriali omogenee agricole E1- E2.*
- *La monetizzazione del parcheggio pertinenziale è consentita solo nella zone A quando è dimostrata assenza parziale o totale di superficie scoperta disponibile utilizzabile allo scopo, anche promiscua, o in aree vicine della stessa proprietà e, dopo accettazione da parte dell'Amministrazione.*

- *In tutte le altre zone territoriali omogenee A2 – B1 – B2– C1.1 – C1.2 – E3 – E4, deve essere individuata la disponibilità di superfici a parcheggio di pertinenza nella misura fissata dalla Legge 122/89 e, con le seguenti ulteriori precisazioni:*
 - *qualora dal recupero del sottotetto venga ricavata una nuova unità immobiliare indipendente la dotazione di superfici a parcheggio minimo da garantire è pari a mq. 25;*
 - *qualora dal recupero del sottotetto venga ampliata una unità immobiliare esistente la dotazione di superfici a parcheggio minimo da garantire è pari a 1mq/10mc di volume recuperato;*
 - *qualora la superficie a parcheggio minimo non ricada in area costituenti parte integrante del lotto (superficie fondiaria), ma sia individuata nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di recupero, va asservita con vincolo permanente a parcheggio, registrato e trascritto a cura del richiedente il recupero.*
- *Il recupero ai fini abitativi deve rispettare i requisiti minimi relativamente ai parametri abitativi fissati dal D.M.S. 5.7.1975, fatte salve le deroghe consentite dalla L.R. 12/99.*
- *La tipologia delle aperture consentite sono gli abbaini e/o lucernari in falda nel rispetto delle norme di cui all'art. 64 del Regolamento Edilizio Comunale nel numero strettamente necessario a raggiungere il rapporto di aero-illuminazione di cui al D.M. 5.7.1975 non inferiore a 1/16.*
- *Dovranno essere rispettate le norme di cui alla L.S. 13/89 e D.M. 236/89 per il superamento delle barriere architettoniche.*
- *Nel caso di interventi richiesti in immobili ricadenti nelle zone territoriali omogenee A - A2 – E3 – E4, o isolati, ma compresi in apposite schede con caratteristiche di bene da tutelare ai sensi dell'art. 32 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale dovrà essere previsto:*
 - *la conservazione delle facciate;*
 - *l'apertura di soli abbaini e/o lucernari in falda secondo le indicazioni e prescrizioni dello schema allegato nel numero strettamente necessario a raggiungere il rapporto di aero-illuminazione di cui al D.M. 5.7.1975 non inferiore a 1/16.*

Allegato art. 63 bis

ART. 63 BIS – Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi (L.R. 12/99)

Aperture di abbaini e/o lucernari in falda per le zone territoriali omogenee A - A2 – E3 – E4, o isolati, ma compresi in apposite schede con caratteristiche di bene da tutelare ai sensi dell'art. 32 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale

ABBAINI

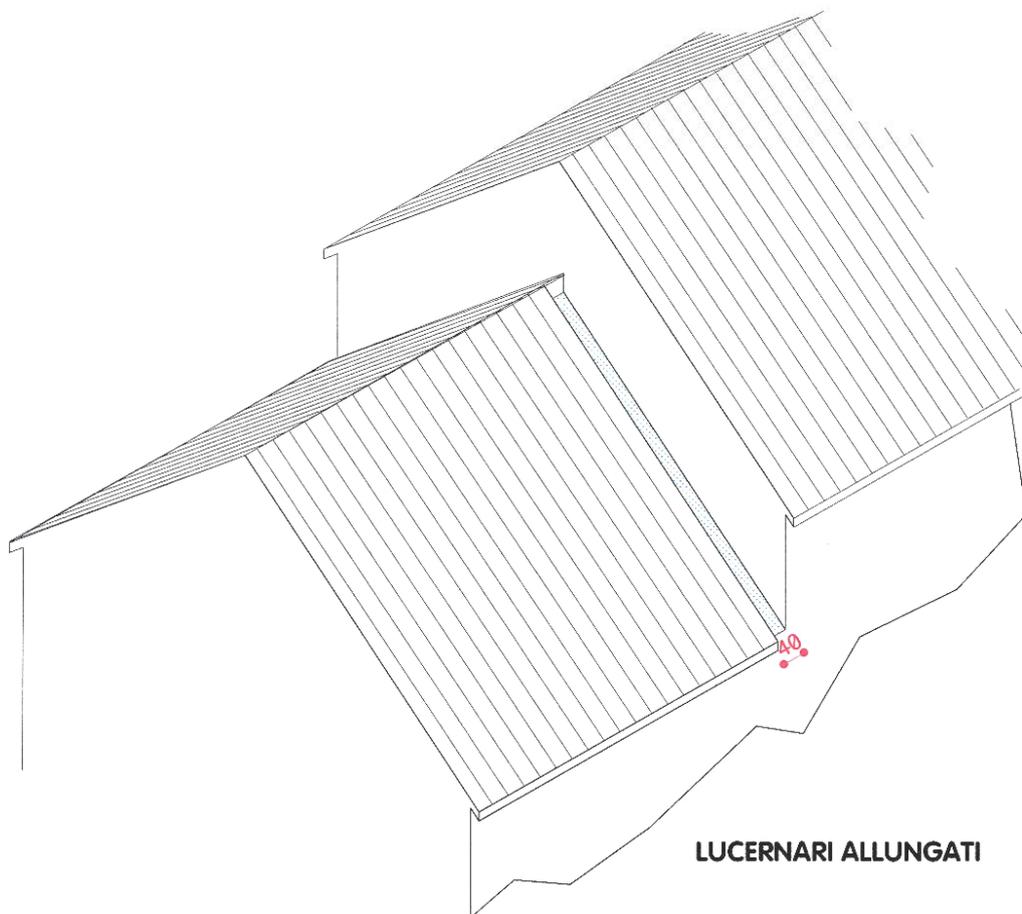
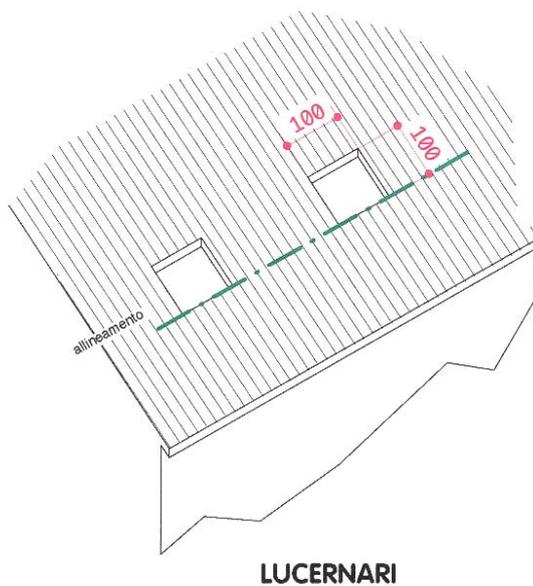
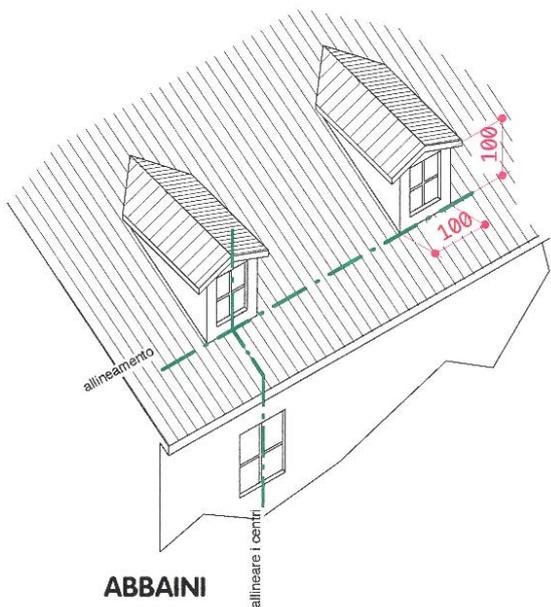
- *Ammessi in numero massimo di 1 ogni ml. 5 di falda.*
- *Dimensione del fronte escluso il timpano ml. 1 x 1.*
- *Inclinazione falde timpano uguale a quella della copertura.*
- *Arretrati rispetto la linea di gronda.*
- *Non devono interrompere la linea di colmo.*
- *Vanno preferibilmente allineati alle finestre in facciata.*

LUCERNARI

- *Ammessi in numero massimo di 4 per ogni falda.*
- *Dimensione massima ml. 1 x 1.*
- *Più lucernari devono essere preferibilmente allineati fra di loro.*

LUCERNARI ALLUNGATI

- *Il lato minore deve essere inferiore o uguale a ml. 0,40.*
- *Deve essere preferibilmente previsto per tutta la lunghezza della falda.*
- *Vanno previsti come soluzione ottimale quando devono realizzarsi nell'innesto tra un corpo edilizio più basso e un corpo edilizio più alto.*
- *E' ammessa la posizione all'interno della falda.*
(segue schema allegato)



ART. 64 - ABBAINI

E' consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale e comunque conformi alle seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- larghezza massima m. 1.60;
- altezza massima al colmo m. 1,60;
- pendenza massima delle falde di copertura : 45 gradi;

La superficie di copertura interessata dall'abbaino non puo' superare il 10% della superficie della falda di copertura sulla quale insiste.

ART. 65 - AGGETTI E SPORTI

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

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti un marciapiede; in questo caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede e avere una profondita' superiore a m. 1,20. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,0 e' vietato ogni aggetto sull'area stradale.

2. In caso di prospicenza su spazi pubblici le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili non possono sporgere per piu' di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; parimenti i serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.

3. Sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico risolte unitariamente sulla fronte dello stesso fabbricato; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende puo' essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilita'.

Il Comune puo' autorizzare l'apposizione di tende parasole a condizione sia presentato un progetto di sistemazione dell'intero fronte indicato dal comune stesso, dal quale risulti come l'intervento previsto ne valorizzi la percezione unitaria mediante l'adozione di materiali e tipologie di particolare pregio e sia sottoscritto l'impegno da parte di tutti i proprietari all'attuazione di quanto previsto;

- Il fronte interessato deve essere risolto unitariamente;
- Siano adottate tinte unitarie di tonalita' chiare.

4. Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore a 4,0 ml; deve in ogni caso essere curata l'omogeneita' alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme tradizionali.

5. Antenne paraboliche: vanno installate sulla copertura e mai su fronti prospettanti spazi pubblici.

6. Impianti tecnologici (gruppi refrigeranti, caldaie e simili): nei fabbricati esistenti qualora fossero installati su fronti prospettanti spazi pubblici (sempre nel rispetto di quanto indicato al precedente punto 2) o direttamente visibili da spazi pubblici da una distanza non superiore a 10,0m, ne è prescritto il mascheramento (grigliati e simili) con l'adozione di tipologie unitarie per tutto il fronte. In tutti i casi non deve essere prodotto disturbo alle residenze circostanti potendo il dirigente del Comune, sentita l'A.S.L., imporre per gli impianti a servizio di funzioni non residenziali un distacco non inferiore a 10,0m dalle finestre di abitazioni di terzi. Nei nuovi edifici devono essere previste apposite soluzioni per la collocazione degli impianti sopra menzionati, in modo tale che non siano visibili direttamente dall'esterno, fatto salvo per la presa di areazione.

Art. 66 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino a collegare il primo piano. Può essere autorizzata la realizzazione di scale esterne per collegare anche i piani superiori al primo anche se posti sul fronte principale, se posti su edifici pubblici o per adeguamento alla normativa antincendio.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G. o da piani attuativi.

Art. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitu' di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non puo' essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.

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

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

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

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

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

ART. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE

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

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 110; se la larghezza supera cm. 150, viene computato anche il volume interrato, ma e' in ogni caso vietata la residenza, l'uso a scopo lavorativo o comunque la permanenza di persone (magazzini di vendita, esercizi pubblici, ambulatori, ...).

Si definiscono piu` in dettaglio, e ai soli fini igienico/sanitari, per i locali di altezza netta fino a 3,00 m, detta h=distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), locali:

- a) interrati se la distanza $h < 1,00$ m;
- b) seminterrati se la distanza $1,00\text{m} < h < 1,60$ m;
- c) assimilabili a fuoriterra se la distanza $h > 1,60$ m.

I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano particolari esigenze tecniche; per quelli di cui al punto c) e' sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidita`.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilita' solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.

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

Sotto i portici o sui marciapiedi e' consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosita' ai locali interrati: tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati e' consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8% *mentre nel tratto residuo puo` giungere ad una pendenza massima del 20%*; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale; sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validita' estetico-compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficolta' di realizzarlo in aderenza all'edificio principale gia' esistente.

A servizio delle unita` abitative esistenti, destinate a residenza stabile, che ne siano carenti e` consentita in eccezione agli indici di edificabilita' e ad esclusione delle zone A, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimessa o legnaia fino ad un massimo di 18 mq per unita` abitativa.

Tali costruzioni e quelle analoghe a servizio di fabbricati residenziali esistenti, devono rispettare solo la distanza minima di 5 m. tra fabbricati purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2,40 e superficie *di pavimento* compresa tra un minimo di 12 mq e un massimo di 18 mq. Devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprieta' della ditta richiedente.

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

Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di areazione complessiva (permanente+apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento). E' vietato far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonche` tubazioni della distribuzione del gas metano. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico. I locali di autorimessa non possono comunicare direttamente con locali dove e' previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive. L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico, ... deve essere "a tenuta". Dovra` inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal DM 1.2.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

ART. 70 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilita', quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessita' e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in diffornita' alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonche' delle destinazioni di zona.

ART. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

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

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

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

Art. 72 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonche` le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone residenziali e agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. in riferimento alle diverse Z.T.O., l'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, e' fissata in 1,50 ml con un rapporto vuoto per pieno non inferiore al 50% della superficie della recinzione misurata su tratti di lunghezza massima non superiore a 5,00 ml. Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3 ml, ed essere interamente opache per le parti delimitanti proprieta` all'interno della zona stessa.

Il Comune può prescrivere la conservazione delle murature in sasso faccia a vista e di altri elementi architettonici che risultino di particolare interesse.

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

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

Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale il Sindaco sentita la C.E. puo' autorizzare altezze, materiali e modalita' esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Puo' altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

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

Le cortine vegetali (siepi) poste a corredo delle recinzioni, realizzate lungo le strade pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere poste alle distanze previste dalle norme del Codice Civile e del Codice della Strada e comunque dovranno essere mantenute ad un'altezza non superiore a mt. 2,50 da misurarsi dalla quota della strada prospiciente.

ART. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

Al Comune e' riservata la facolta' di applicare nelle proprieta' private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali ed gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

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

Art. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Art. 75 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facolta' di imporre:

- la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
- la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumita';
- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi e' consentita fuori terra solo se e' tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione

deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione col Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

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

Art. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI SCOPERTE

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

La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente; il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico.

Le coperture devono avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 50% ed essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti (coppi, tegole della tonalità dell'argilla, ecc.); il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico.

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

Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre possibilmente in condotti sotterranei.

Superfici scoperte

Almeno in 50% della superficie pertinenziale scoperta deve risultare permeabile, con preferenza per il mantenimento di aree verdi piantumate. Qualora si rendesse necessaria la pavimentazione per più del 50% dell'area pertinenziale scoperta, il Comune può autorizzare l'impiego di grigliati plastici o similari appurato che la tecnica utilizzata preservi il sottosuolo da possibili inquinamenti per percolazione.

Per contenere i consumi di acqua potabile, in accordo con le indicazioni normative in materia di risparmio idrico, vanno adottate ove possibile soluzioni che consentano il riutilizzo delle acque meteoriche, ad esempio, in presenza di annesse aree verdi, o ad orto, di superficie superiore a 300mq, prevedendo una cisterna di raccolta delle acque meteoriche da riutilizzare per l'uso irriguo.

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

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

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

Art. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

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

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata. Le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi con inerti di sabbia e ghiaia sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

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

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

Art. 79 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.)

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi,

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

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10 ml. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10 m da aperture di stabili contigue. In ogni caso, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S., potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato. Lo sbocco dei fumi di caminetti e di stufe a legna deve superare di almeno 0,5m gli ostacoli edilizi presenti in un raggio di 5,0m, oltre superare di almeno un metro il voltino superiore delle finestre di fabbricati di terzi posti a distanza inferiore a 10,0m (in proiezione orizzontale); tale requisito è derogabile in caso di documentato assenso scritto dei proprietari interessati.

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

Per l'installazione, la modificazione e l'adeguamento degli elettrodotti e degli impianti fissi generanti campi elettromagnetici alle leggi vigenti, vale il regolamento comunale allegato.

Art. 80 - PARAMETRI ABITATIVI

Nella nuova edificazione e nella ristrutturazione di edifici esistenti, gli alloggi con aperture verso l'esterno su un solo lato dell'edificio (alloggi monoaffaccio) sono ammessi nella misura massima del 35% della superficie utile destinata a residenza e, al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, in quelli orientati verso nord l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest non deve risultare inferiore a 30°.

. In ogni nuova abitazione, deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq 50, all'interno dei quali deve essere prevista almeno:

- una camera a due letti avente superficie netta non inferiore a mq. 14;
- un soggiorno con eventuale angolo di cottura di superficie netta minima di mq. 23 comprensivo di uno spazio interno a scopo di ingresso principale di superficie minima di mq.1,5;
- un servizio igienico di adeguate dimensioni, minimo di mq 4,5 e di un eventuale ripostiglio.

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

Art. 81 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente nei limiti previsti agli artt. 63 e 80;
- c) per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.5.1967) non inferiore a 0,02, e comunque la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura, ...), purché non ne derivi un peggioramento delle condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico-sanitarie.

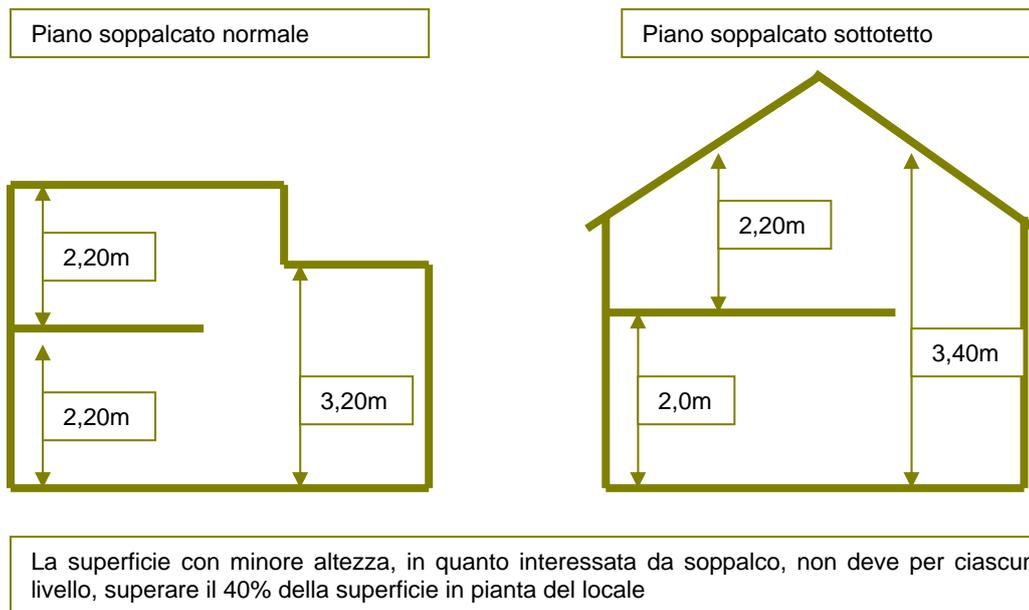
In caso di cambio di destinazione d'uso le superfici minime dei locali sono quelle previste per il nuovo mentre la superficie finestrata è ridotta ad 1/10. Una quota della superficie aero-illuminante (pari ad almeno il 50% di quella minima) deve essere collocata ad un'altezza tale da consentirne una sufficiente fruibilità (visione all'esterno, accessibilità al serramento e possibilità di utilizzo anche in condizioni economiche avverse).

Indicativamente si può suggerire un'altezza del bordo superiore della finestra non inferiore a 1,80 ml. Sono ammesse deroghe per i locali accessori e per le camere per i quali sono accettabili anche i soli lucernai.

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

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista. *Nei locali sottotetto l'altezza minima va misurata al bordo inferiore delle travi a vista.*

Nel caso di soppalchi, l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2,70 m, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 m, riducibile, nel caso di sottotetti a 2,00 m nel punto piu' basso e purchè l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2,20 m.



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

Nel caso dei sottotetti si fa riferimento alla disciplina di cui al precedente art. 63.

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

Indicazioni di igiene ambientale e requisiti di igiene edilizia

Nel recupero di fabbricati esistenti e nel rispetto delle vigenti norme, trovano applicazione i seguenti indirizzi:
Requisiti di protezione ambientale:

le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termigrometriche al fine di consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità, ecc...

I locali abitativi con pavimento contro terra devono essere isolati dal terreno da vespai ventilati⁴ a camera d'aria o a ciottolame, in modo da prevenire l'immissione di umidità e di gas risalenti dal sottosuolo (ad es. radon).

Al fine di prevenire inconvenienti igienici gli interventi edilizi vicini ad attività zootecniche, quando è previsto l'aumento delle unità abitative, vanno verificati per quanto concerne il rispetto delle distanze⁵ da attività zootecniche (già indicate dallo scrivente).

I nuovi interventi edilizi in vicinanza ad fonti di pressione ambientale per rumore (viabilità di attraversamento,...) devono essere preceduti da una valutazione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, lettera e), della Legge n. 447/95

Requisiti di igiene edilizia:

la realizzazione di alloggi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri dimensionali e dei requisiti indicati nel DM 05/07/75. Nel recupero a fini residenziali dei volumi edilizi esistenti si dovrà considerare il DM

⁴ Il vespajo per essere ventilato, deve avere aperture direttamente all'esterno, protette da griglie antinsetto e roditori, collocate in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e l'effetto di tiraggio. È raccomandata, quale misura aggiuntiva, la previsione di apposite guaine, certificate impermeabili al radon, e la sigillatura delle vie di penetrazione verticale (percorso di scarichi, tubazioni,...).

⁵ essendo la vicinanza tra ambienti ad uso civile e quelli zootecnici (attività insalubre di 1 classe - rif. art. 216 TULLSS), critica per odori, presenza di insetti (mosche), ecc...

05/07/75, e la LR 12/99, e qualora l'altezza degli ambienti abitativi esistenti fosse inferiore a 2.70 m, è necessario che l'intervento di ristrutturazione preveda misure per adeguarla, per quanto possibile, al valore di norma (ad esempio utilizzando solai collaboranti in legno-cemento, che consentono una maggior altezza 'sotto tavolato', abbassando la quota del pavimento del piano terra di poche decine di centimetri,... e prevedendo riscontri d'aria trasversali,...)6.

Per assicurare il soleggiamento minimale gli alloggi monoaffaccio esposti a Nord devono avere che l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest non inferiore a 30°. Per la disposizione dei locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno,...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore.

Deve essere rispettata una distanza di almeno 10 m tra finestre e pareti di edifici fronteggianti; ove non sia possibile per le caratteristiche dell'edificio, è ammesso derogare nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- ❑ distanza non inferiore a 6 m tra ciascuna finestra di locali abitativi e la parete fronteggiante,
- ❑ l'altezza massima delle pareti che si fronteggiano non superiore a 1,5 volte la distanza fra le pareti opposte.
- ❑ l'area delimitata dalle pareti che si fronteggiano, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, non inferiore ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che la delimitano."

Art. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla posizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali, sentito il Resp. SIP dell'U.L.S.S. o suo incaricato nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo di 5 ricambi ora, sentito il Resp. SIP dell'U.L.S.S., siano garantiti sufficienti requisiti igienico-sanitari;

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; per essere agibili devono avere un'altezza minima di *m. 2,20 ridotta a m. 2,00 in presenza di soffitto inclinato.*

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti *purché siano garantite sufficienti condizioni igienico – sanitarie.*

Art. 83 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

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

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

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

⁶ si precisa inoltre che è di regola da considerarsi accettabile un'altezza di 2.55 m nel recupero dell'esistente; altezze inferiori a 2.40 m sono altresì da considerarsi antigieniche.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Art. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

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

Si definiscono più in dettaglio, e ai soli fini igienico/sanitari, per i locali di altezza netta fino a 3,00 m, detta h =distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), locali

- a) interrati se la distanza $h < 1,00$ m;
- b) seminterrati se la distanza $1,00\text{m} < h < 1,60$ m;
- c) assimilabili a fuoriterza se la distanza $h > 1,60$ m.

Detti locali non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

Art. 85 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia aerato direttamente dall'esterno e di superficie minima di mq. 4,5.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 86 - LOCALI CUCINA

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

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

Art. 87 - EDIFICI RURALI

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

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

Per i fabbricati esistenti in zona agricola che, alla data di approvazione del P.R.G. avevano legittimamente destinazione d'uso produttiva, commerciale/direzionale o turistico ricettiva e' consentita la conservazione della destinazione d'uso originaria o la sua trasformazione in residenza.

Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la ventilazione puo' essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili a distanza non minore di:

- 25 m dalle abitazioni;
- 25 m dalle strade;

In caso di edifici preesistenti sono ammesse parziali deroghe alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purchè siano adottate idonee soluzioni per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui all' art. 87 del presente Regolamento Edilizio potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione.

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* puo' disporre particolari prescrizioni per le concimaie gia' esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessita'.

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

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

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

Art. 89 - RIFORMIMENTO IDRICO

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

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*, sentita la C.E.O. puo' imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici gia' esistenti. Puo' altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

TITOLO II

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 90 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

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

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

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

Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

Il punto piu' basso delle opere provvisoriali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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

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

Art. 93 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi e' obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalita' prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti dagli assiti o da qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

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

Devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumita' pubblica; deve essere assicurata la possibilita' di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

Art. 94 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico* ha facolta' di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando cio' sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 92.

Art. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.

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

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unita' immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna con adeguato grado di protezione.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

ART. 96 - REQUISITI ACUSTICI

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

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

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di alpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualita' e quantita' suffiiente ad evitare disturbi alle sottostanti unita' abitative.

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

Il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S. , puo' imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensita' del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilita' o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, puo' revocare il permesso di agibilita' o abitabilita'.

Si richiamano inoltre i seguenti criteri (vedi Osservazione U.L.S.S. n.4):

- *Il criterio dell'ubicazione trova la sua più logica ed efficace applicazione nella stesura degli strumenti urbanistici principali e secondariamente dei piani di lottizzazione; si basa sull'elementare necessità di mantenere una distanza adeguata tra le sorgenti di rumore e gli ambienti di vita. Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontane da vie destinate a traffico di attraversamento. Quando ciò non è possibile, al fine di ridurre la captazione del rumore da traffico stradale, si dovrà valutare la disposizione degli edifici più opportuna. In linea di massima ed in particolare per edifici con alloggi ad un solo affaccio è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate. D'altra parte in edifici paralleli all'asse viario gli alloggi dotati di doppio affaccio possono contare su ambienti retrostanti più tranquilli.*
- *Il criterio distributivo prevede la collocazione degli ambienti che esigono maggior tranquillità in posizione protetta rispetto alle sorgenti di rumore, siano esse strade, locali di unità immobiliari a diversa destinazione d'uso, impianti tecnologici. Se possibile sulle pareti esterne più esposte si affacceranno locali accessori o comunque in cui le persone, in funzione dello specifico utilizzo e del periodo di presenza di maggior rumorosità, saranno meno disturbate.*
- *Il criterio costruttivo prevede l'impiego di materiali e di tecniche costruttive in grado di garantire requisiti di fonoisolamento adeguati al diverso utilizzo dei locali. La seguente tabella riporta valori di fonoisolamento in opera, desunti dalla letteratura tecnica in materia, indicati per locali abitativi in diverse situazioni urbanistiche:*

ZONE	Pareti interne*	Pareti esterne		Solette
		con serramento	senza serramento	
Part. Tutela	40	20	30	42
Residenziali	40	27	35	42
Mista	40	30	38	42
Industriale	40	30	40	42

*di separazione tra differenti unità

- *Si sottolinea che, per consentire un'adeguata fruibilità dei locali abitabili, le strutture di separazione con altri alloggi e con vani abitabili devono garantire in opera un fonoisolamento di 40 dBA che sale ad almeno 50 dBA qualora gli ambienti confinanti siano destinati a pubblico esercizio od altre attività rumorose. L'isolamento acustico delle pareti esterne (parte opaca + parte trasparente) deve essere tale da mantenere negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza livelli sonori compatibili con lo specifico utilizzo (Leq fino a 40 dBA in orario diurno e Leq fino a 30 dBA in orario notturno – nei locali abitabili, a finestre chiuse).*
- *Si ricorda inoltre che la norma UNI 8204 classifica i serramenti esterni in base al potere fonoisolante di laboratorio riportando inoltre delle indicazioni sulle prestazioni da scegliere in funzione della zona di rumore e del tipo di locale.*
- *Particolare attenzione merita l'installazione di macchine e di impianti che comportano l'emissione di rumore. Si ricorda che il DPCM 1.3.91 stabilisce dei limiti differenziati in base alla zonizzazione acustica –se adottata dal Comune – o quantomeno dei limiti provvisori dipendenti dalla zonizzazione urbanistica vigente. La norma UNI 8199 stabilisce infine dei limiti per il rumore prodotto negli ambienti da impianti di riscaldamento e da impianti di ventilazione.*

NORME FINALI

Art. 97 - NORME ABROGATE

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

Art. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

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

Art. 99 - POTERI DI DEROGA

1. Il Sindaco può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purchè non comportino una modifica delle destinazioni di zona, nei seguenti limiti:

- volume massimo ammissibile: non superiore al 30% del volume massimo ammesso;
- altezza: non eccedente un piano rispetto quanto ammesso dalla norma generale.

2. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 80 della L.R. 61/85.

3. Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui alle L. n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939, n. 171 del 1973 e n. 431 del 1985.

Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 101, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Sindaco farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

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

Art. 101 - SANZIONI

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

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

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

INDICE GENERALE

PARTE I	1
TITOLO I	1
CAPITOLO I - NORME GENERALI	1
ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA	1
ART. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI	1
TITOLO II	2
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	2
CAPITOLO I TITOLI ABILITATIVI-	2
ART. 4 – INTERVENTI LIBERI	2
ART. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	2
ART. 6 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE	4
ART. 7 - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	4
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	5
ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	5
ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	5
ART. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	5
ART. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	6
ART. 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	6
ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	6
ART. 13BIS - NUOVA COSTRUZIONE	6
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D'USO.....	7
ART. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI	7
ART. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	7
ART. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA E NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI	8
TITOLO III	10
TITOLO ABILITATIVO ED ONERI	10
CAPITOLO I – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO	10
ART. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	10
ART. 18 - DOMANDE DI INIZIO ATTIVITA' E PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO.....	11
ART. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	12
ART. 20 – DISCIPLINA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	15
ART. 21 – DISCIPLINA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE	15
ART. 22 - VALIDITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	16
ART. 23 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E DELL'INTERVENTO LIBERO	17
ART. 24 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	17
ART. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE	17
CAPITOLO II - ONEROSITA' DEL TITOLO ABILITATIVO	19
ART. 26 - ONEROSITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO	19
ART. 27 - SCOMPUTABILITÀ DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	21
ART. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA	22
ART. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	22
ART. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE	22
CAPITOLO III	23
DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO	23
ART. 32 – DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	23
ART. 33 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	23
ART. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE.....	23
TITOLO IV	24
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'	24
CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI	24
ART. 35 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	24
ART. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI	24
ART. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	25
ART. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	25
ART. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	25
ART. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE	26
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI	26
ART. 41 - VISITE DI CONTROLLO.....	26
ART. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	26
ART. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE	27

CAPITOLO III - CERTIFICATO D'USO.....	28
ART. 44 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO	28
ART. 45 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	28
TITOLO V.....	30
COMMISSIONE EDILIZIA	30
ART. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE	30
ART. 47 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	30
ART. 48 –ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	31
PARTE II.....	32
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA	32
TITOLO I.....	32
DISCIPLINA URBANISTICA.....	32
ART. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	32
ART. 50 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	32
ART. 51 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	32
ART. 52 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	33
ART. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.	34
ART. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE	34
ART. 55 - INDICI URBANISTICI	35
ART. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	35
TITOLO II.....	36
DISCIPLINA EDILIZIA	36
ART. 57 - VOLUME SUPERFICIE COPERTA E ALTEZZA DEL FABBRICATO	36
ART. 58 - DISTACCO TRA FABBRICATI	38
ART. 59 - DISTANZE DAI CONFINI.....	39
ART. 60 - DISTANZA DALLE STRADE	39
TITOLO III.....	41
INTERVENTI EDILIZI	41
ART. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	41
ART. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	41
ART. 63 - SOTTOTETTI.....	43
ART. 63 BIS – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI (L.R. 12/99)	43
ART. 64 - ABBAINI.....	46
ART. 65 - AGGETTI E SPORTI.....	46
ART. 66 - SCALE ESTERNE	47
ART. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI.....	47
ART. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	47
ART. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	48
ART. 70 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'	49
ART. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO	49
ART. 72 - RECINZIONI	49
ART. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....	50
ART. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI	50
ART. 75 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI	50
ART. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI SCOPERTE	51
PARTE III.....	52
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA	52
TITOLO I.....	52
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	52
ART. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	52
ART. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITA' E SMALTIMENTO ACQUE	52
ART. 79 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE, ECC.).....	52
ART. 80 - PARAMETRI ABITATIVI	53
ART. 81 - LOCALI ABITABILI	53
ART. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO	56
ART. 83 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI.....	56
ART. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI	57
ART. 85 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	57
ART. 86 - LOCALI CUCINA	58
ART. 87 - EDIFICI RURALI	58
ART. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	58

ART. 89 - RIFORNIMENTO IDRICO	59
TITOLO II	60
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI	60
ART. 90 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	60
ART. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI.....	60
ART. 92 - OPERE PROVVISORIALI.....	60
ART. 93 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	60
ART. 94 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	61
ART. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE.....	61
ART. 96 - REQUISITI ACUSTICI	62
NORME FINALI	64
ART. 97 - NORME ABROGATE.....	64
ART. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	64
ART. 99 - POTERI DI DEROGA.....	64
ART. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO	64
ART. 101 - SANZIONI.....	64
REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE, LA MODIFICAZIONE E L'ADEGUAMENTO DEGLI ELETTRODOTTI E DEGLI IMPIANTI FISSI GENERANTI CAMPI ELETTROMAGNETICI ALLE LEGGI VIGENTI.	68

REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE, LA MODIFICAZIONE E L'ADEGUAMENTO DEGLI ELETTRODOTTI E DEGLI IMPIANTI FISSI GENERANTI CAMPI ELETTROMAGNETICI ALLE LEGGI VIGENTI.

ART. 1 OGGETTO DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Le disposizioni del seguente regolamento fissano le prescrizioni per l'installazione di sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza compresa fra 100 kHz e 300 GHz ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 5268 del 29 dicembre 1998 a seguito del decreto ministeriale n. 381 del 10.09.1998. L'installazione di tali impianti sul territorio comunale deve attenersi alle procedure tecnico-amministrative previste dalle leggi e regolamenti comunali per il rilascio del permesso di costruire da parte dell'ufficio competente. Le norme del presente regolamento si ispirano sull'applicazione del principio cautelativo.

ART. 2 REGIME AUTORIZZATORIO

L'installazione degli impianti può essere autorizzata purché siano rispettate le esigenze di circolazione stradale, di tutela ambientale e paesaggistica, dei monumenti e delle aree archeologiche, oltre che la normativa statale e regionale sugli impianti di cui trattasi con particolare riguardo alla prevenzione della salute pubblica.

Le installazioni dei suddetti impianti su aree pubbliche o private e le relative recinzioni.

Il permesso di costruire è rilasciato dall'ufficio competente, nei modi attualmente vigenti subordinatamente comunque all'acquisizione, negli atti istruttori del parere favorevole dell'organo territorialmente competente per la salute pubblica (ULSS, ARPAV, ISPELS).

Tale parere dovrà contenere le seguenti valutazioni:

- a) Fondo elettromagnetico nella gamma fino 300 GHz rilevato prima della installazione dell'impianto;
- b) Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
- c) Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
- d) Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
- e) Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti.

Per interventi che rientrassero nella casistica disciplinata dalle legge 662/96 è obbligatoria la presentazione, a corredo dell'istanza, della valutazione delle condizioni di sicurezza ai sensi della legislazione in materia, da trasmettere all'Azienda sanitaria locale preventivamente al rilascio del parere.

ART. 3 LIMITI E DIVIETI

E' consentita l'installazione degli impianti conformemente alle seguenti disposizioni:

- a) solo nelle zone che saranno previste in apposita planimetria predisposta ed approvata con successivo atto deliberativo. In ogni caso è comunque vietata l'installazione degli impianti di cui all'art. 1, nelle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) A, B, C, ed F (escluse le zone destinate a discarica) così come definite e rilevabili dal P.R.G. vigente e nelle norme tecniche ad esso allegate e ad una distanza, data dalla proiezione sul terreno del centro del palo in orizzontale di almeno 150 metri dalle stesse. Per le aree frequentate da soggetti sensibili, quali

asili, scuole, strutture socio-sanitarie, case di cura e di riposo, la distanza è maggiorata a 300 metri;

b) su traliccio od altro supporto che deve essere posto in area recintata.

Il valore del campo elettromagnetico determinato deve essere conforme ai limiti previsti dalla vigente legislazione.

ART. 4 ATTESTAZIONI

Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto la valutazione delle condizioni di sicurezza allegata all'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio, un'attestazione giurata in cui si certifichi che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetti i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza di suddetta certificazione l'impianto non potrà essere attivato.

ART. 5 OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE

Il richiedente deve sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo, registrato e trascritto, con il quale il titolare del permesso di costruire si impegna a spostare entro centottanta giorni dalla comunicazione l'impianto e i relativi supporti (tralicci, pali, ecc.) a propria cura e spese, qualora:

- a) gli uffici comunali preposti individuassero il mancato rispetto delle condizioni sulla base delle quali è stata rilasciata il permesso di costruire la di cui al presente Regolamento;
- b) l'autorità sanitaria competente ritenesse l'impianto pregiudizievole alla salute sulla base di nuove acquisizioni scientifiche accreditate a livello internazionale,
- c) la programmazione del territorio comporti la necessità di modifica della destinazione d'uso delle aree comprese nelle zone di rispetto così determinate dal presente Regolamento.

Tale obbligo dovrà essere esteso anche al caso in cui il richiedente decida autonomamente di disattivare l'impianto.

Devono essere richiesti, se non già acquisiti ai concessionari di impianti di telefonia radiomobile presenti sul territorio comunale, entro trenta giorni dalla richiesta di permesso di costruire:

- a) la planimetria validata da un tecnico abilitato, riportante la posizione dei siti il relativo indirizzo e le caratteristiche radioelettriche dei relativi impianti già esistenti inclusi i ponti radio, se a servizio delle reti di telefonia mobile,
- b) un'attestazione, sottoscritta dal responsabile tecnico, nella quale sia dichiarato che sul territorio comunale non esistono altri impianti, oltre quelli dichiarati.

ART. 6 IMPIANTI GIA' AUTORIZZATI

Per le autorizzazioni e/o le concessioni già rilasciate, laddove gli impianti non siano ancora installati, viene stabilito il termine di novanta giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione, entro il quale i concessionari del servizio di telefonia radiomobile devono ottenere il Nulla-Osta sanitario da parte dell'organo

territorialmente competente per la salute pubblica, per poter procedere all'installazione. Tale Nulla-Osta potrà contenere, ove necessario, prescrizioni relative ad eventuali modifiche o adeguamenti degli impianti, nonché l'indicazione dei tempi richiesti per effettuare le modifiche.

Per gli impianti di telefonia radiomobile e/o radiantistica di qualsiasi genere già esistenti sul territorio comunale dovrà essere acquisito, se non già presentato, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il parere favorevole dell'organo competente per la salute pubblica come previsto dall'art. 2 comma 3.

In caso di parere non favorevole viene stabilito in 90 giorni il termine per l'adeguamento dell'impianto, pena l'oscuramento e la rimozione dello stesso.

In caso di mancata presentazione del parere entro i termini stabiliti, il Sindaco procederà all'ordinanza di oscuramento dell'impianto fino alla produzione della documentazione.