

COMUNE DI	S. MARTINO DI VENEZZE	ANNO
PROVINCIA DI	ROVIGO	2012

REGOLAMENTO EDILIZIO

Testo aggiornato

I TECNICI:

IL SINDACO:

IL SEGR. COMUNALE:

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo I – Riferimenti legislativi

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Il regolamento adottato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, D.P.R. 380/2001, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico- estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

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

Le tavole e i grafici e le norme urbanistico-edilizie del Piano Regolatore Generale, dei piani particolareggiati e dei piani urbanistici in genere, si intendono formare parte ed integrazione del presente Regolamento.

A tali norme e indicazioni è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza, nel caso di esecuzione di qualunque opera edilizia o di carattere urbanistico.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE

Il presente Regolamento Edilizio recepisce totalmente le nuove disposizioni legislative contenute nel D.P.R. 380/2001, il cui articolato normativo viene in parte riportato agli articoli seguenti, con gli adattamenti territoriali necessari e inerenti alla normativa ritenuta significativa e di utilità pratica nella gestione delle pratiche edilizie.

Per le parti non riportate è peraltro implicito che il riferimento di legge primario è il citato D.P.R. 380/2001, oltre alle altre legislazioni di settore vigenti al momento della applicazione.

Art. 3 – RICHIAMO AL TESTO UNICO APPROVATO CON D.P.R. 380/2001

Il testo unico ex D.P.R. 380/2001 contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 4 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Si richiama quanto esposto all'art. 5 del citato D.P.R., circa l'istituzione dell'Ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, nelle forme e nelle modalità che il Comune ha stabilito con delibera di Giunta Comunale, n° 131 del 06.11.2003, al fine di curare i rapporti tra privato, amministrazione ed eventuali altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine agli interventi edilizi oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Capo II – Definizione degli interventi

Art. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini del presente regolamento si intendono per:

- ***Interventi di manutenzione ordinaria:***
le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile, non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.
Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono, da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, etc.) e dal deterioramento prodotto dall'uso.
Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla C.M. 16.11.1977 n° 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, senza tuttavia alterare nè le strutture portanti, nè l'aspetto esterno, e non comportino la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione.
- ***Interventi di manutenzione straordinaria:***
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio che non modificano lo schema distributivo;
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni ed interni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali nelle zone di centro storico e di tutela ambientale;
- la sostituzione ed installazione di materiali di isolamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- il rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scala;
- il rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- l'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- la realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modificano lo schema distributivo;
- il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare le quote di calpestio nel caso di solai).

- ***Interventi di restauro e di risanamento conservativo:***

gli interventi 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 essi compatibili.

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

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

La modifica della destinazione d'uso è consentita nei seguenti casi:

- quando lo consenta espressamente il P.R.G. vigente;
- quando non contrasti con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale è inserito.

- ***Interventi di ristrutturazione edilizia:***

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la

stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.
- L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:
 - le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
 - l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
 - l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
 - le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo d'utenza prevalente o specifica.

- ***Interventi di nuova costruzione:***

interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque quelli che concernono i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, nonché i camini industriali.

Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, in metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per automezzi meccanici, materie prime, semilavorati, o prodotti finiti;
- le vetture (roulotte, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e che siano adagate sul terreno in modo fisso.

- ***Interventi di ricostruzione:***

gli interventi che consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettandone le caratteristiche fondamentali e quindi anche le dimensioni (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano, etc.), di quello preesistente.

- a) Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono "di ricomposizione planivolumetrica".
- b) Nel caso in cui nella riedificazione si osservino nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora se non soggetto a grado di protezione, si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione. Si considerano infine comunque interventi di ristrutturazione edilizia anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione ai sensi dell'art. 31 lettera D della Legge 457/78 e successivo pronunciamento del Consiglio di Stato n°416/88 e n°637/87.

- ***Interventi di ampliamento***

gli interventi che concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- a) nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopraelevazione) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già coperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, etc.) a meno che nella concessione o nel permesso originari non fossero già stati considerati volume.
- b) nella creazione di nuova superficie di piano mediante modifica dell'altezza dei piani.

- ***Interventi di ristrutturazione urbanistica***

gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- ***Interventi di consolidamento***

Sono gli interventi che concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo, etc.), purchè non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originaria, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

- ***Interventi di demolizione***

Concernono le opere di demolizione di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonchè le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti a D.I.A. ai sensi dell'art. 76, comma 1 - lett. c), L.R. 61/1985, fatto salvo quanto previsto dall L.S. n° 443 del 21/12/01.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle Norme Tecniche d'Attuazione ed alle previsioni del P.R.G. vigente al momento della richiesta di edificazione, salvo quanto previsto da L.R. 24/1985.

TITOLO II - ATTIVITA' EDILIZIA

Capo I – Titoli abilitativi

ART. 6 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dalle N.T.A. del 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 D. lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- 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.

ART. 7 – ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Non è richiesto il permesso di costruire nei seguenti casi:

- 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, 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 decreto del Presidente della Repubblica 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'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

ART. 8 – ATTIVITA' EDILIZIA DEI PRIVATI SU AREE DEMANIALI

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del testo unico sull'edilizia di cui al citato D.P.R. 06.06.2001, n° 380.

Capo II – Il permesso di costruire

ART. 9 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino 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.

La Regione stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

La Regione può individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire.

ART. 10 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo di richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio; è irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16, D.P.R. 380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 11 - PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi di cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

ART. 12 - COMPETENZA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La Regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 21, comma 2, D.P.R. 380/2001 per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando, in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 14 - EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del 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,

Decorsi 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.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

Si procede altresì, ove necessario, al rilascio del contributo di costruzione.

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.

Per la definizione e l'applicazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire, si richiamano gli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/2001, per la convenzione tipo il riferimento normativo è dato dall'art. 18 del citato D.P.R..

Capo III – Procedimenti relativi al permesso di costruire

ART. 15. - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti necessari, 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.

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.

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 cui all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

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.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta dei 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.

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 all'articolo 5, comma 3, D.P.R. 380/2001, 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 quanto stabilito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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 dei 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, che dovrà essere ben visibile, di dimensioni non inferiore a cm. 100x150 e dovrà essere posto in opera prima dell'inizio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

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 13 del presente Regolamento.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del D.P.R. 380/2001, è di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda.

ART. 16. - INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE

In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dal precedente articolo, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio si pronunci entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del Responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di

sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

Capo IV – Denuncia di inizio attività

ART. 17. - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, D.P.R. 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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 alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) Gli interventi di ristrutturazione cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001;
- b) Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o 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.
- d) Complementi di arredo urbano:
 - pergolati, purché contenuti entro il limite massimo di 30 mq di superficie per ogni unità immobiliare abitativa corrispondente, come descritti al successivo art. 58;
 - i box auto a tenda (non superiori a 15 mq), ammissibili solo sulla parte posteriore del fabbricato e non sul fronte stradale, e da schermare con adeguate piantumazioni;
 - i posti auto coperti (o car – port), come descritti nel successivo art. 58;

- i gazebi, semplicemente appoggiati al suolo, all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici esistenti, con copertura in tessuto o piante rampicanti e di dimensioni contenute entro i 20 mq;
- le casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, purché contenuti entro una superficie massima di mq 10,00 ed un'altezza massima in gronda di ml 2,10; essi potranno essere realizzati a ml 1,50 dal confine di proprietà ed in deroga al distacco dai fabbricati, purché non stabilmente infissi al suolo; in caso di affacciamento su strade, la distanza minima da rispettare non dovrà essere inferiore a ml 3,00, salvo il caso di allineamento con fabbricati già esistenti ad una distanza minore. Lo sbalzo massimo della copertura di tali manufatti è pari a cm. 60. Non è ammessa la presenza all'interno di impianti tecnologici di nessun genere (impianto elettrico o idrotermosanitario).

Tutte le opere precisate al punto d) sono consentite una sola volta per immobile e pertanto dovranno essere registrate dall'Ufficio Tecnico Comunale su apposita planimetria catastale, corredata dai relativi estremi della proprietà e dell'entità dell'opera.

Tutti i manufatti di cui al presente punto d) potranno essere posizionati a non meno di ml 1,50 dal confine di proprietà (o in aderenza, sul confine, per interventi che interessano due o più proprietà) ed in deroga al distacco dai fabbricati, purché non stabilmente infissi al suolo. In caso di affacciamento su strade, la distanza minima da rispettare non dovrà essere inferiore a ml 3,00, salvo il caso di allineamento con fabbricati già esistenti ad una distanza minore. Le misure sono da effettuare dagli appoggi dei manufatti e comunque dal perimetro esterno delineato dai medesimi.

- e) Portici, purché contenuti entro il 25% della superficie coperta dell'unità immobiliare corrispondente e non ricadenti in zona agricola, come descritti al successivo art. 58.
- f) Pensiline sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra le porte di ingresso principale. Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, alluminio, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno con sovrastante guaina o tegola canadese o policarbonato trasparente o copertura in laterizio uguale a quella dell'edificio esistente. E' esclusa la vetroresina di tipo ondulato. Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento agli scopi prefissati, con sporgenza massima entro metri 1,50. Le pensiline dovranno essere poste in aderenza alla facciata del fabbricato per un solo lato o per due lati nel caso di realizzazione del manufatto in prossimità di un angolo del fabbricato. Non è pertanto ammessa la realizzazione delle suddette strutture a circoscrivere il perimetro del fabbricato. Questi manufatti, qualora realizzati su edifici bifamiliari o a schiera, potranno essere realizzati sino ad una distanza di ml 1,00 dal confine, oppure a confine nel caso di intervento congiunto che riguardi due o più proprietà. Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento all'art. 49 del presente Regolamento.
- g) Tende parasole retraibili, ossia quelle strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, necessariamente dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile. Tali

strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, alluminio, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola. Le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute, i tendaggi dovranno essere posti in aderenza alla facciata del fabbricato per un solo lato o per due lati nel caso di realizzazione del manufatto in prossimità di un angolo del fabbricato. Non è pertanto ammessa la realizzazione delle suddette strutture a circoscrivere il perimetro del fabbricato. Qualora tali strutture sporgano su suolo pubblico si fa riferimento all'art. 49 del presente Regolamento Edilizio.

- h) Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (senza modifica di destinazione d'uso), di consolidamento e di demolizione, come descritti nel precedente art. 5
- i) Gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 14 dell'8 Luglio 2009: "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" - "Piano Casa", come previsti in particolare dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 06.11.2009.

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti all'eventuale contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

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 rientreranno, in particolare le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Art. 18. - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

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.

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.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete, anche in 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.

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.

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.

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, notificata 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. E' 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.

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. 19 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Alle "attività libere" indicate all'art. 6 del T.U. sono da assimilare, sempre che ciò non sia espressamente escluso da normativa di zona del P.R.G. e comunque in edifici non soggetti a tutela ed al di fuori delle aree del Centro Storico:

- la collocazione in aree private di arredi o accessori esterni quali barbecue, tavoli, panche, pozzi, fontane, stenditoi, giochi per bambini, ecc., se appoggiati al suolo e del tutto privi di consistenza volumetrica;
- la costruzione di percorsi pavimentati, pedonali e carrai, parcheggi, piazzole all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale senza sostanziali modifiche all'andamento del terreno;
- la collocazione di comignoli, canne fumarie, antenne paraboliche sulla copertura degli edifici dal lato interno, apparecchiature impiantistiche esterne;
- il montaggio su porte e finestre di inferriate, cancelletti estensibili, doppi vetri, sempre che ciò non comporti aumento della cubatura o superficie utile, né mutamento d'uso;
- il montaggio di serre stagionali (non fisse) aventi struttura leggera e chiusura con teli trasparenti e chiaramente amovibili;
- la tinteggiatura esterna, quando trattasi di riproposizione delle tinte esistenti, escluso fabbricati del Centro Storico;

- l'installazione di targhe indicanti studi o attività professionali se realizzate con materiali tradizionali contenute entro dimensioni massime di cm. 35x25, esclusi i fabbricati in Centro Storico;
- abbattimento di alberi privi di valore storico documentato al di fuori di aree soggette a tutela ambientale di cui al D.Lgs 42/2004;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, come previsti dal precedente art. 5;
- l'installazione di depositi – serbatoi di GPL di capacità complessiva non superiore a 13 mc., nelle zone escluse dalla tutela ambientale e culturale di cui al D.Lgs 42/2004, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 128 del 22.06.2006. Tali depositi sono comunque soggetti a comunicazione preventiva da inviare al Comune, al parere di competenza del Comando Provinciale dei VV.F., nonché al successivo certificato di prevenzione incendi;
- l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici, nelle zone e fabbricati esclusi dalla tutela ambientale e culturale di cui al D.Lgs 42/2004, che siano aderenti o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione, orientamento di falda, senza modificare la sagoma degli edifici e senza debordare dal colmo e dalla gronda, ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 115 del 30.05.2008. Tali interventi sono comunque soggetti a comunicazione preventiva da inviare al Comune ai sensi della norma richiamata.

TITOLO III – COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 20 – COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

In applicazione dell'art. 4 D.P.R. 380/2001, il Comune di S. Martino di Venezze intende conservare la Commissione Edilizia comunale che svolgerà funzione di organo consultivo, al cui parere saranno sottoposti i seguenti interventi:

- interventi progettuali che riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi Decreto Legislativo 42/2004 o comunque sotto tutela ambientale;
- ristrutturazioni e/o interventi su edifici di interesse storico;
- piani territoriali ed urbanistici, generali ed attuativi, e loro varianti;

La Commissione Edilizia può indicare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo i materiali e i colori da impiegare, specialmente per le zone di centro storico così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso o di interesse ambientale.

Art. 21 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Urbanistico-Edilizia è l'organo consultivo del Responsabile dell'Area Tecnica, nonché del Consiglio e della Giunta Comunale, in relazione ai provvedimenti amministrativi di rispettiva competenza.

Essa è presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica, componente di diritto, ed è composta dal Presidente e da un massimo di n.6 componenti. Per le funzioni di cui alla L.R. n.63/94 e fino all'eventuale entrata in vigore di una diversa disciplina Regionale (per i Comuni che intendessero applicare alla Commissione l'art.96 D.Lg.vo n.267/2000), la Commissione è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

La Commissione dura in carica per un periodo massimo di 5 (cinque) anni, decorrenti dalla data della Delibera di nomina e, comunque, decade alla data delle elezioni amministrative con cui viene rinnovata l'Amministrazione, fatti salvi, comunque, eventuali limiti disposti in applicazione dell'art.96 D.Lg.vo n.267/2000-T.U.E.L..

Essa, in ogni caso diverso dalla soppressione, potrà legittimamente continuare ad esercitare le proprie funzioni esclusivamente entro i 45 giorni successivi alla data di scadenza del mandato, termine oltre il quale non avrà più titolo per esprimere pareri.

I componenti vengono nominati dalla Giunta fra i tecnici esperti del settore e, per le funzioni di cui alla L.R.n.63/94, in possesso di laurea specialistica in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico-monumentali, o equipollente, fra i nominativi forniti dai Capigruppo Consiliari. Dovrà essere garantita alla minoranza Consiliare la nomina di almeno un tecnico da essa designato.

Le indicazioni del/dei nominativi proposti, ai fini di cui al precedente comma, dovranno pervenire alla Giunta almeno 10 giorni prima della data di scadenza della

Commissione, ovvero non oltre 10 giorni dalla data di insediamento del Consiglio Comunale.

Alla Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in occasione della formulazione di pareri su strumenti urbanistici, generali e/o attuativi, da sottoporre all'adozione da parte dei competenti Organi del Comune, ha facoltà di partecipare - con funzioni relatorie, ma senza diritto di voto- l'Amministratore di riferimento in materia urbanistico-edilizia, se in carica.

Spetta ai componenti della Commissione Urbanistico-Edilizia, che non siano dipendenti, o rappresentanti, di Enti Pubblici, un gettone di presenza pari al gettone percepito dai Consiglieri Comunali.

Ad ogni seduta della Commissione Urbanistico-Edilizia, il Presidente-Responsabile del Servizio presenta le richieste dei provvedimenti, di cui al precedente 1° comma, pervenute al protocollo del Comune almeno 10 giorni prima della convocazione della seduta, in modo che ci sia tempo utile per curare l'istruttoria.

Assiste alle sedute, come segretario, un funzionario comunale, senza diritto di voto, che redige i relativi verbali.

Art. 22 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, almeno ogni mese, e comunque, ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, dandone avviso scritto ai componenti, almeno 3 giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del presidente, del Coordinatore del Settore Tecnico e della metà dei componenti la Commissione.

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, la Giunta Comunale può dichiararlo dimissionario e provvede alla sua destituzione.

La Giunta Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti presenti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle richieste di permesso a costruire, assistiti dai loro Progettisti.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di indicare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario/Responsabile del servizio redige un verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dagli altri componenti la C. E.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti ai quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente,

deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole; le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, di cui all'art. 146 del Dlgs 42/2004, da trasmettere alla Soprintendenza ai BB.AA.

TITOLO IV – ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Capo I – Atti preliminari

Art. 23 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta degli interessati, il Responsabile del servizio rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, nei quali sono definiti in particolare:

- vincoli di carattere urbanistico;
- le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona.

Ai sensi art. 30 D.P.R. 380/2001, detto certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla domanda e conserva validità per un anno, a meno che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

Art. 24 – PARERE PRELIMINARE

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con permessi già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Responsabile del procedimento una preliminare valutazione.

A tale fine il privato dovrà presentare una richiesta di valutazione preliminare, a firma di un tecnico, comprendente elaborati di progetto, schizzi e una relazione tecnica, allo scopo di inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento indicheranno le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definitivi dal presente Regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati, qualora fossero necessari approfondimenti specifici.

Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificatamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

TITOLO V – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DOCUMENTI FINALI

Capo I – Documentazione tecnica

Art. 25 – ELABORATI NECESSARI

I disegni devono essere riprodotti in due copie eliografiche o simili piegati nelle dimensioni di cm. 21x30 e su supporto informatico (cd-rom o a mezzo posta elettronica certificata).

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intenda eseguire o collocare il manufatto progettato o comunque comprendente una zona di almeno 100 metri circostante il lotto del richiedente.

Devono contenere altresì (ad eccezione delle opere di costruzione e modificazione di edicole funerario e di scavo e movimento terra per rilevati stradali) l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4 e 5 i progetti devono contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE, GLI AMPLIAMENTI E LE SOPRAELEVAZIONI:

- a) compilazione dei modelli di domanda, con descrizione dell'intervento edilizio da eseguire;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni, alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti sezione prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta;
- d) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti colletrici, conforme, fra l'altro, all'All. 5 del DC.IM. LL.PP. 04/02/1977 nel caso di smaltimento con subirrigazione;
- e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei

- locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, etc. per i quali deve essere indicata specifica attività;
- f) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, etc.);
 - g) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - h) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100;
 - i) 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 (per le zone di interesse ambientale, per le Schede B, aggregazioni rurali ambientali e tipologie rurali);
 - j) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
 - k) estratto aggiornato di mappa o di tipo frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
 - l) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
 - m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, per le zone in centro storico e di valenza ambientale;
 - n) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988.
 - o) relazione tecnica ai sensi di L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D.Lvo 503/1996 da sottoporre al competente ufficio Tecnico Comunale;
 - p) due copie della relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che attestino la rispondenza alle prescrizioni della Legge n. 10/1991 con relativi progetti dell'impiantotermico;
 - q) elaborati tecnici in ottemperanza della Legge 05/03/1990 n. 46 e regolamento di esecuzione n. 447 del 06/12/1991, relativo alle norme di sicurezza, progettazione, installazione e manutenzione degli impianti tecnici (scariche atmosferiche, impianto idrico sanitario, riscaldamento, elettrico ed adduzione gas);
 - r) per gli insediamenti produttivi è necessaria la presentazione delle Schede Informative Regionali, in duplice copia da sottoporre al Dipartimento di Prevenzione dell'ASL 18;
 - s) per gli allevamenti zootecnici è necessario presentare la scheda predisposta dal Dipartimento di Prevenzione dell'ASL 18, redatta dal Servizio Veterinario e dal Servizio Igiene Pubblica;
 - t) per gli insediamenti non produttivi, cioè commerciali, residenziali, direzionali, di servizio per l'agricoltura, va redatta la scheda semplificata predisposta dal Dipartimento di Prevenzione ASL 18.

Per i punti k) e l) si precisa che essi saranno richiesti successivamente al parere favorevole sul progetto; i documenti precisati ai pti n), p), ed q) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.

B - PER LE MODIFICAZIONI , I RESTAURI E LE RISTRUTTURAZIONI SENZA AUMENTO DI VOLUME O SUPERFICIE:

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel quale devono essere adottati colori diversi, indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento per le zone di interesse ambientale e di centro storico.

C - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONE:

- 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.

D - PER LE DEMOLIZIONI DEGLI EDIFICI:

- a) Estratto catastale con indicazioni del fabbricato;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E - PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

- a) relazione illustrativa, con tutti gli elementi atti ad illustrare l'intervento preposto;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 100, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planimetriche; indagine geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988;
- e) progetto di lottizzazione quotato planimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, segnaletica stradale, adeguamento L. 13/1989, ecc.);

- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, etc. (relativamente alle opere di urbanizzazione);
- g) progetto, in scala 1:200, delle zone destinate a verde pubblico con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, etc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni ammesse dei fabbricati e delle aree;
- i) per quanto riguarda lo schema distributivo e gli standards, il progetto di P. di L. dovrà essere redatto nel rispetto dei rapporti massimi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la vigente legislazione nazionale e regionale.
- j) Il P. di L. dovrà inoltre essere corredato da schema di convenzione, da computo metrico delle opere di urbanizzazione e da capitolato attuativo delle stesse.

F - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MESSA A DIMORA E L'ABBATTIMENTO DI ALBERI ORNAMENTALI, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LE COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

- a) planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000, per strade e calli, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevanti, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI DEL SOTTOSUOLO:

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

H - PER L'APERTURA DI NUOVE CAVE E L'AMPLIAMENTO DI CAVE ESISTENTI ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO:

- a) relazione sommaria, corredata da documentazione fotografica dello stato di fatto;
- b) indagine geologica redatta da geologo iscritto all'albo professionale, che accetti la disponibilità del materiale ed escluda la possibilità di gravi perturbazioni idrologiche;
- c) programma completo dei tempi di sfruttamento con le sezioni e i profili di escavo;
- d) planimetria, in scala adeguata, quotata, con l'indicazione dei collegamenti stradali, dei relativi innesti attrezzati alla rete pubblica, di adeguate aree di parcheggio e manovra in sede propria di eventuali impianti per l'adduzione di energia, l'escavo, il trasporto, il magazzinaggio, l'insilaggio e l'eventuale lavorazione in sito del materiale, dei depositi dei materiali di risulta, della recinzione e di una opportuna fascia alberata con essenze d'alto fusto nell'intero perimetro della zona di escavo;
- e) piante, prospetti, sezione dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

I - PER LE VARIANTI DA APPORTARE AI PROGETTI APPROVATI:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile, qualora si presenti un unico elaborato e per varianti modeste;
- b) progetto approvato (quale stato attuale) e progetto modificato (quale stato di progetto), in caso di varianti più consistenti.

E' facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, etc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per la esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta o fatta la denuncia.

I termini di cui al successivo art. 15 restano nel frattempo sospesi.

L – ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili, recepita con D. Lgs 14 agosto 1996 n. 494

Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, la domanda di permesso a costruire o D.I.A. deve essere accompagnata da una dichiarazione del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione che attesti di aver adempiuto a quanto richiesto dal D. Lgs 494/96 e dal D. Lvo 598/1999.

Nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sarà cura del progettista accertare la non applicabilità.

Capo II – Procedure

Art. 26 – PROCEDURE PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI

Il permesso all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata di cui al punto 2) dell'art. 11 della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61 viene rilasciata dal Responsabile del Servizio, dopo che sia stata espletata la relativa procedura prescritta dalla Legge Regionale 61/1985 e dopo che la convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stati registrati e trascritti.

La convenzione, oltre a provvedere a quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di piano attuativo, che ne fa parte integrante e imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico del lottizzatore, calcolata in base a criteri generali determinati dal Comune con apposita deliberazione consiliare.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile del Servizio contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare dello schema di convenzione redatto ai sensi della Legge

Regionale 61/85, delle norme di attuazione del P.R.G. e del presente regolamento, sottoscritta dal richiedente e corredata dei documenti comprovanti la proprietà o altro titolo derivante da diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare.

Art. 27 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.

Il permesso a costruire e/o D.I.A., congiuntamente agli elaborati allegati, firmati dal Responsabile del Servizio, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00x1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista;
- c) il direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi del permesso a costruire e/o D.I.A.;
- f) il coordinatore in materia di sicurezza durante la progettazione e la realizzazione dell'opera (D.L. 494/1996);
- g) l'installatore impianti (L. 46/1990);
- h) il progettista impianti (L. 46/1990);

Qualora l'opera non sia soggetta a D.L. 494/1996, il coordinatore di cui al pto f) verrà sostituito con il responsabile della sicurezza dell'impresa appaltante o il direttore tecnico.

Capo III – Agibilità degli edifici

Art. 28 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di cui al comma 1.

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.

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'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 29 –PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3 D.P.R. 380/2001, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente e del Direttore dei Lavori il certificato di agibilità di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, inoltre certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del T.U.

Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del T.U.;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'art. 62 del T.U., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82 del T.U.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5, comma 3, lettera a) del DPR 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una volta sola dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art. 30 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Capo IV – Vigilanza e varianti al progetto

Art. 31 –VIGILANZA SULLE ATTIVITA' URBANISTICO EDILIZIE

Il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abitativi.

Il Dirigente o il Responsabile quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, a appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 32 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SOGGETTE A D.I.A.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché,

unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il Dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 33 - DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'art. 31 del T.U., le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura (1/5) o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali:

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del T.U.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 34 – LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Le procedure e le sanzioni saranno predisposte in conformità all'art. 30 del T.U.

Art. 35 – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' PARZIALE O TOTALE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Le procedure e le sanzioni saranno predisposte in conformità agli artt. 31, 33, 34, 35, 36 e 37 del T.U.

Art. 36 – DEMOLIZIONI DI OPERE ABUSIVE

Le procedure relative saranno predisposte in conformità all'art. 41 del T.U.

Art. 37 – RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le procedure relative saranno predisposte in conformità all'art. 42 del T.U.

TITOLO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Capo I – Modalità di controllo

Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il Titolare del permesso di costruire o della D.I.A., prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del servizio l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

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

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

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati.

In tal caso il Direttore dei lavori trasmetterà al Comune un'apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato, riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo entro il quale dovranno avere inizio ai lavori di costruzione, pena la decadenza del relativo permesso a costruire, è stabilito, a norma di legge in un anno.

Tale periodo decorre dalla data di notificazione del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 78 Legge Regionale n° 61/1985 dell'esecutività della D.I.A.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione dell'opera.

Negli altri casi per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, la fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici, la dichiarazione di inizio lavori può essere omessa.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la realizzazione del piano attuativo.

Prima dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 3, comma 8 del D.lgs. 494/1996, come modificato dai DD. Lgs. n. 276/2003 e n. 251/2004, deve essere trasmessa al Comune la seguente documentazione relativamente alla Impresa esecutrice delle opere:

a) Esatta indicazione del nominativo dell'Impresa;

- b) Dichiarazione, rilasciata dall'Impresa stessa, relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- c) Dichiarazione, sempre dell'impresa, relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- d) Certificato di regolarità contributiva, relativo all'impresa, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL per quanto di rispettiva competenza (tale certificato può essere sostituito dal Documento Unico di regolarità Contributiva rilasciato dalla Cassa Edile).

La certificazione di cui al punto d) non può essere sostituita da alcuna autocertificazione, nemmeno provvisoria in attesa del rilascio del DURC da parte della Cassa Edile.

Il Direttore dei Lavori deve denunciare al Responsabile del servizio le date di inizio e di ultimazione dei lavori entro 6 giorni dall'inizio e/o dall'ultimazione; in mancanza di ciò sono assunte, come data di inizio lavori, la data della concessione o dell'autorizzazione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nelle domande di permesso a costruire non siano stati indicati i nominativi del direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare nella denuncia di inizio lavori.

In tal caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione di domicilio e relativo codice fiscale.

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a ciò delegato può effettuare il sopralluogo per i necessari accertamenti e redige un apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

Art. 40 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Dove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del servizio ed ottenere l'autorizzazione.

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

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile del servizio ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano

stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 41 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Responsabile del competente ufficio comunale è tenuto ad esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, nei casi in cui vengano realizzate le opere e non sia esibito il permesso a costruire o D.I.A. ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Responsabile del servizio, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Inoltre si richiamano integralmente i disposti di art. 89 L.R. 61/1985.

Art. 42 - ANNULLAMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA D.I.A.

Il permesso di costruire può essere annullato dal Responsabile del servizio in virtù del potere di autotela della Pubblica Amministrazione, per motivi di illegittimità concernenti la violazione di prescrizioni sostanziali contenuti nelle leggi urbanistiche vigenti, nello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e nel presente regolamento edilizio.

Il permesso di costruire può essere annullato anche nel caso di falsa o alterata rappresentazione dello stato dei luoghi.

Si richiamano inoltre i disposti precisi all'art. 98 di L.R. n° 61/1985.

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI

Capo I – Definizioni

Art. 43 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore ad un quarto della somma delle superficie delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi e poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purchè la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 44.

Art. 44 - CHIOSTRINE

Le chiostrine sono consentite al solo scopo di dar luce ed aria ad ambienti di servizio quali cucine, scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, dispense e simili.

Le chiostrine devono avere un'area libera mai inferiore a mq. 16 e, comunque, non inferiore ad un decimo della somma delle superfici dei muri che le circondano, misurati questi dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

La normale misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere minore di mt. 4, se la chiostrina non supera i mt. 12 di altezza; di mt. 5,00 se l'altezza supera i mt. 12.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base delle chiostrine.

Art. 45 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale, od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata all'imposta del tetto, e di superficie non superiore ai 15 mq. cadauna, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentono l'aggiunta la costruzione; dovrà essere rispettata una distanza minima dai fabbricati di ml. 6,00, qualora non sia possibile costruire in appoggio.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purchè contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato.

Art. 46 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze previste per la zona medesima e con le modalità dell'art. 74 della L.R. n° 61/1985.

Capo II - Aspetto esterno degli edifici

Art. 47 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Art. 48 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Responsabile del servizio ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne o quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

La modifica delle quote altimetriche dei terreni (spazi liberi) deve essere in armonia con il contesto ambientale rispettando le linee architettoniche dei fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti circostanti.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile del servizio ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Su tutto il territorio comunale l'installazione di cartelli pubblicitari stradali è ammessa nell'ambito delle strade e nelle zone individuate con deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 49 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) *per tende davanti ad aperture*: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2) *per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi*: qualsiasi elemento da applicare alla facciata degli edifici, devono essere rispettati i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l'omogenità delle tende esterne.

I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire e sporgere non più di 20 cm.

Art. 50 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, oppure del tipo a bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

Art. 51 - COMIGNOLI, PANNELLI SOLARI, ETC.

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

In particolare l'installazione dei pannelli solari dovrà già risultare dal progetto architettonico allegato alla richiesta di permesso di costruire, salvo il caso di cui al precedente art. 19; essi non dovranno essere incombenti e pertanto dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura e mascherati da parapetti alti, oppure essere armonicamente inseriti nelle falde della copertura inclinata.

Art. 52 – ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva, dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici dal lato interno.

Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano stradale, e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

Le unità esterne degli impianti di condizionamento dovranno inserirsi entro terrazze o riseghe o copertura, senza essere visibili dal piano stradale; in particolare per il Centro Storico non sarà consentita la posizione di elementi esterni su parete prospettante la strada principale.

Quando non sia possibile soddisfare nessuno di tali requisiti, dovranno essere ricercate e valutate con l'Ufficio competente le soluzioni più adeguate.

Art. 53 - RECINZIONI DI AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non superare l'altezza di ml. 1,50, dei quali max 0,50 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale, per i lati prospettanti su aree pubbliche e ml. 1,80 per gli altri confini interni misurati dal piano di campagna, 2,5 in zona D. Il Responsabile del servizio per motivi di visibilità o sicurezza stradale, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni diverse o soluzioni architettoniche unitarie o richiedere l'allineamento planimetrico in arretramento con le recinzioni esistenti; è ammessa deroga alle altezze nel caso di recinzioni di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiori alle 5 (cinque) unità;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita l'altezza massima di ml. 2,50, con muro pieno in caso di arretramento di ml. 5,00 dalla strada; e di ml. 1,50 negli altri casi;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
- d) Per tutte le zone residenziali ed agricole, non sono ammesse recinzioni con sommità taglienti (vetri e similari)

Art. 54 - ALBERATURE

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

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Gli alberi di alto fusto ed in particolare i pioppi che verranno messi a dimora con finalità produttive, in aree destinate ad uso agricolo, dovranno avere una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00.

La piantumazione ad uso produttivo di frutteti e vigneti posti in aderenza alle aree residenziali zonizzate nel P.R.G. dovrà distare almeno 30 mt dal confine pertinente, al fine di ridurre l'incidenza della pericolosità degli antiparassitari sulle zone abitate.

Art. 55 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elemento di rilevante interesse ambientale; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione. Nelle nuove costruzioni sono anche consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali il Responsabile del servizio ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono di norma vietate le coperture a falde sfalsate da parti opposte e quelle con falde rivolte verso l'interno, che saranno ammesse solo in casi di comprovato impegno architettonico o di reali esigenze tecniche.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda o entro la cornice di copertura, come già detto al precedente art. 51.

Art. 56 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne non coperte, al servizio del piano primo, ad esclusione delle zone E.

Per gli interventi da eseguire su fabbricati esistenti, sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima pari all'estradosso del solaio tra P.T. e P.1, con un massimo di ml. 4,00 dal piano campagna. Nelle zone E ed a vincolo ambientale le scale, anche se coperte, dovranno essere integrate nel corpo edilizio.

Per le nuove costruzioni, le scale esterne non possono superare il dislivello di ml 2,80 dalla quota marciapiede del fabbricato.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

Art. 57 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Responsabile del servizio può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 2,00.

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

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzante.

In caso di inadempienza da parte del lottizzante, il responsabile del servizio procederà in conformità a quanto stabilito nella relativa convenzione.

Per le zone di espansione, salvo diversa indicazione riportata nella relativa scheda di comparto, dovrà essere realizzata una larghezza di marciapiede totale minima di ml 2,50 da realizzarsi come segue:

- a) con due marciapiedi da ml 1,50 e 1,00;
- b) con un marciapiede alberato di ml 1,50 e ml 1,00 con ricavata all'interno la sede per l'alberatura.

Nelle zone già esistenti, in caso di ampliamento, si confermerà la larghezza dei marciapiedi esistenti.

Devono essere comunque rispettate le dimensioni minime previste dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 58 – PORTICI, PERGOLATI E POSTI AUTO COPERTI (CAR – PORT)

PORTICI

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

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

Si distinguono due tipi fondamentali di portico: quello corrispondente al marciapiede, e laterale a strada di traffico veicolare o pedonale e separato da essa da pilastri (tipo A) o quello con colonne di uso chiaramente privato, in quanto di uso primario dei condomini (tipo B).

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per entrambi i tipi di portico; per il tipo A sono a carico del Comune le opere di manutenzione relative al piano di calpestio.

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

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal comune, per il tipo A.

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica, per il tipo A.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 per il tipo A, e ml. 2,40 per il tipo B

Per i portici di tipo B) e dunque privati, nei limiti di superficie previsti dal precedente art. 17, lett. e), gli elementi portanti verticali non potranno essere posti a distanza inferiore a ml 1,50 dal confine di proprietà e a distanza inferiore a ml 3,00 in caso di affacciamento su strade, salvo il caso di allineamento con fabbricati già esistenti ad una distanza minore e questo in deroga al distacco dei fabbricati, in quanto non costituenti superficie coperta e volume, ai sensi dell'art. 2, lett. d) delle N.T.A. del P.R.G..

Lo sporto della cornice di copertura del portico, nel caso sopra previsto (con elementi portanti verticali posti a 1,50 ml dal confine), non potrà essere superiore a cm. 50.

Nel caso di portici che superino i limiti di superficie previsti dal precedente art. 17, lett. e) e che pertanto costituiscono sia superficie coperta che volume, gli stessi saranno considerati come nuove costruzioni ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, pertanto soggetti al rilascio di permesso di costruire e dovranno riferirsi ai parametri delle zone dove ricadono.

La copertura dei portici, che dovranno essere realizzati sempre in aderenza con almeno un lato ad un'edificio esistente, dovrà essere preferibilmente realizzata con materiali ancolghi a quelli della copertura del fabbricato al quale il portico è addossato.

E' consentito il tamponamento delle pareti libere con pannelli grigliati dello stesso materiale della struttura, con schermature frangisole in materiale leggero o

ancora con siepi. In ogni caso tali soluzioni non devono costituire pregiudizio per la visibilità degli automezzi circolanti su strada.

PERGOLATI

I pergolati, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere preferibilmente addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili o essere ricoperta da piante rampicanti oppure con materiali leggeri ancorchè rigidi (canna palustre, tessuto, rete ombreggiante o antigrandine, telo in PVC o materiale bituminoso, lastre di policarbonato), aventi funzione di riparo ed ombreggiamento.

E' consentito il tamponamento delle pareti libere con pannelli grigliati dello stesso materiale della struttura, con schermature frangisole in materiale leggero o ancora con siepi. In ogni caso tali soluzioni devono essere decorose e non devono costituire pregiudizio per la visibilità degli automezzi circolanti su strada.

La superficie massima dei pergolati, realizzabili per ogni unità immobiliare abitativa corrispondente, viene stabilita in mq. 30,00.

Gli elementi portanti verticali non potranno essere posti a distanza inferiore a ml 1,50 dal confine di proprietà e a distanza inferiore a ml 3,00 in caso di affacciamento su strade, salvo il caso di allineamento con fabbricati già esistenti ad una distanza minore.

Lo sporto degli elementi portanti orizzontali o inclinati di copertura, nel caso sopra previsto (elementi portanti verticali a ml.1,50 dal confine), non potrà essere superiore a cm. 50.

POSTI AUTO COPERTI (CAR – PORT)

Per posti auto coperti, o car – port, si intendono le strutture come esemplificate nella riportata immagine:



di superficie lorda massima di mq. 15 misurata agli appoggi ed altezza lorda massima di ml. 2,70, realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) fissate al suolo con staffe e viti, con funzione di sostegno per rampicanti o coperte con materiali leggeri ancorchè rigidi (canna palustre, tessuto, rete ombreggiante o antigrandine, telo in PVC o materiale bituminoso, lastre di policarbonato), aventi funzione di ombreggiamento e riparo.

Tali strutture possono essere costruite isolatamente, o poste in aderenza al fabbricato.

E' ammessa l'installazione per ogni unità abitativa di un solo posto auto coperto (car-port).

Questi manufatti sono sottoposti alla disciplina sulle distanze di cui al precedente art. 17.

Rispetto a tale figura geometrica non è posto limite alcuno all'entità dello sbalzo della struttura nella parte frontale, fermo il solo rispetto dello spazio di proprietà e del limite di ml. 1,00 misurati tra il confine e lo sporto massimo.

Gli altri lati della copertura non potranno sporgere più di 50 cm. dall'esterno degli elementi verticali.

E' consentito il tamponamento delle pareti libere con pannelli grigliati dello stesso materiale della struttura, con schermature frangisole in materiale leggero o ancora con siepi. In ogni caso tali soluzioni devono esser decorose e non devono costituire pregiudizio per la visibilità degli automezzi circolanti su strada.

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Capo I – Cautele per zone speciali

Art. 59 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di Legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico artistico concernenti gli immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939 e della Legge n° 1497/1939, il Responsabile del servizio può richiedere Il preventivo nulla osta delle competenti Sovrintendenza, Commissione Beni Ambientali, etc.) per le opere ricadenti:

- a) nelle zone agricole contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate.

Per l'installazione in tali zone di insegne pubblicitarie, si demanda alla C.E. la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

Si stabilisce sin d'ora che le insegne debbano essere solo appoggiate alle murature, con dimensioni massime di ml. 0,60x3,00: sono pertanto vietate le insegne a bandiera.

Si richiama in ogni caso la normativa del nuovo Codice della Strada.

Art. 60 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

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

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

Capo II – Indicazioni stradali

Art. 61 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;

- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

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

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

Art. 62 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 29, il Comune assegna all'immobile il numero civico e procede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICHE

Capo I – Tutela dell’igiene pubblica

Art. 63 - 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, seconda le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell’arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

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

E’ vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 20%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml. 2,50; la costruzione di piani interrati, se autorizzata, deve essere eseguita con le dovute cautele tecniche.

E’ vietato inoltre 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 Sanitario e dall’Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.

Fermo restando anche il rispetto delle norme generali previste in materia.

Art. 64 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Si richiamano in merito le prescrizioni del D.M. 11. 03. 1988 che fissa le modalità ed i casi in cui sono necessarie le prove geotecniche preliminari.

Si intendono altresì richiamate le nuove norme e procedure in materia di denuncia delle opere in c.a. previste con L.R.V. n° 21 del 24/10/01.

Art. 65 - PROTEZIONI DALL’UMIDITA’

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

Le relative strutture e sovrastrutture devono pertanto essere isolate mediante la posa in opera di opportuna impermeabilizzazione che impedisca l’imbibizione delle strutture sia dall’umidità per condensazione che per capillarità.

Per i nuovi fabbricati i locali del piano terra abitabili devono essere sopraelevati rispetto al terreno circostante, di almeno 20 cm, qualora non esista sottostante scantinato; si precisa che il volume derivante da tale sopraelevazione non viene conteggiato ai fini della volumetria pertinente al lotto, in analogia alla L.R. 21/1996.

Come quota di riferimento viene assunta quella del piano di campagna circostante, prima della sua definitiva sistemazione o del marciapiede di strade pubbliche.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno 50 cm, oppure su solaio con sottostante camera d'aria, o adeguatamente isolati con opportune scelte tecniche.

Art. 66 - ISOLAMENTO TERMICO

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

Attraverso una sufficiente coibenza e inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna:

Dovranno essere in ogni caso applicate e verificate le specifiche norme legislative di riferimento (nazionali e regionali) ed in particolare la L.S. 10/1991 e successive modifiche.

Viste le problematiche inerenti alla carente ventilazione degli ambienti abitabili e assimilabili del settore terziario (con formazione di muffe, condense, condizioni di vivibilità malsane), si impone il rispetto integrale della L. 10/91 con la verifica della ventilazione secondo la norma UNI 10344.

La ventilazione negli ambienti può essere ottenuta mediante un sistema di ventilazione meccanica controllata, in rispetto alla norma sopra citata: questo al fine di limitare l'umidità ambiente e l'inquinamento dell'ambiente stesso.

Art. 67 - ISOLAMENTO ACUSTICO

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

I materiali e le caratteristiche delle muratura per isolamento, negli edifici plurifamiliari devono essere indicati nel progetto per la richiesta del permesso a costruire corredato di relazione di impatto acustico.

Fermo restando anche il rispetto della Legge quadro del 26/10/95 n°447 sull'inquinamento acustico e successivo D.P.C.M. del 05/12/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", nonché dalla L.R. 21/1998.

Art. 68 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare

inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura, a norma delle vigenti leggi.

Il Responsabile del servizio fissa i termini dell'inizio e delle ultimazioni dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Fermo restando il rispetto del D.M. del 12/07/90 e successive modifiche e/o integrazioni.

Nel caso di attività produttive viene richiesto il rispetto del DPR 24 maggio 1988 n° 203 e normative collegate.

Capo II - Fognature

Art. 69 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, etc.) e nei bacini (stagni, lagune, maceri, etc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, etc., diverse da quelle meteoriche.
Viene richiamato in particolare il rispetto della normativa della Legge 10.05.1976 n° 319 ed integrazioni con Legge 24.12.1979 n° 650.
- b) Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.
Vengono richiamate eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9, 10, 11, 12 della Legge 319/1976, modificati dagli artt. 12, 13, 14, 15 della Legge 24.12.1979 n° 650.
- c) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene (Provincia).
- d) Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni riportate nel Regolamento dell'Ente Gestore.
- e) Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali. Il Responsabile dell'U.T.C. o il responsabile Ente Gestore, ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e criteri tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.
Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere nel progetto e quindi realizzare, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune, se si ipotizza che la rete pubblica sia perfezionata entro lo stesso termine del P.L. oppure impegnarsi alla costruzione a proprio carico di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario, qualora non sia possibile ipotizzare l'allacciamento alla rete pubblica entro i termini di validità del P.L.
- f) Responsabile del servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, etc.

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano esterne e fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una 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, e solo se prospettanti su aree private, oppure se appartenenti ad immobili di proprietà comunale.

Art. 70 – AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

Lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire conformemente a quanto precisato dal D. Lvo 152/1999, dalle norme contenute del PRRA, nel Regolamento Comunale di fognatura, nonché quanto previsto dal D.G.R.V. n° 2959 del 14/07/1999 e dalla Circ. R. 18/08/1999 n° 18.

Dal punto di vista autorizzativo, dato che “tutti gli scarichi vanno autorizzati, si richiama integralmente il comma 7 della Circ. R. 18/1999, cui si rimanda per la definizione di tipologia di scarico, corpo recettore ed autorità competente per il rilascio della autorizzazione.

Capo III – Requisiti degli ambienti abitabili

Art 71 – LOCALI ABITABILI

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

Sono considerati locali 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, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

I nuovi locali di abitazione permanente debbono avere i requisiti di cui al D.M. 05/07/1975:

- a) superficie delle stanze da letto per una persona di almeno mq. 9,00 (con la larghezza minima di ml. 2,00 tra le pareti principali) e di mq 14,00 per due persone;
- b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi;

- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq 14.
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.
- e) I locali abitabili devono avere un'altezza minima di ml 2,70.

Sono consentiti rapporti inferiori, purchè preesistenti, nelle zone A e nelle ambientali, in caso di restauro e ristrutturazione, fino ad un minimo di 1/10; in caso non sia possibile raggiungere tale rapporto, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo.

Per i piani terra adibiti ad uso negozio, sale riunioni, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

In caso di attività commerciali preesistenti, è consentito l'ampliamento delle superfici di vendita anche con altezze interne minime di ml. 2,70.

Nelle zone del centro storico ed ambientali, sono sempre ammesse le altezze minime di ml. 2,70, purchè integrate da opportuni aspiratori, in particolare per i bar.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili è riducibile a ml. 2,40 per i locali accessori (corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli), in conformità all'art. 1 del D.M. 05.07.1975. I locali aventi soffitti inclinati, oltre l'altezza media di ml 2,40, dovranno presentare un'altezza minima all'imposta non inferiore a ml 2,00.

Art. 72 - SOTTOTETTI E MANSARDE

- 1) I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite dall'art. precedente ed essere opportunamente isolate termicamente. L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di mt. 2,70 con minimo di mt. 2,00 all'imposta, per poter costituire unità immobiliare indipendente.

In caso non raggiungano tali entità, dovranno essere aggregati ai piani sottostanti, come locali accessori.

Nel Centro Storico sono utilizzabili sottotetti e mansarde condizionatamente al fatto che abbiano h/media non inferiore a mt. 2,30, senza alterazione, anche parziale, nel profilo volumetrico originale e in conformità alle relative categorie di intervento di cui alle N.T.A. specifiche.

- 2) Per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 aprile 1999 n° 12, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.

Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 12/98, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Si definisce come "esistente " il sottotetto o mansarda che alla data sopra indicata, appartenesse ad un fabbricato munito di certificato di abitabilità o accatastato, o comunque, qualora oggetto di interventi edilizi, i cui lavori siano stati completamente ultimati entro il 31 dicembre 1998.

In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.

Sono pertanto esclusi i fabbricati che alla data di cui sopra, siano ancora in fase di realizzazione o ultimati al grezzo.

Per i fabbricati oggetto di sanatoria dovrà essere definita la relativa pratica e rilasciata la Concessione Edilizia.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza utile media di 2,40 metri per i locali ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza media utile sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. per la relativa superficie utile.

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

Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Il Dirigente del Settore Territorio, sentita la Commissione Edilizia, determina in base ad ogni progetto la compatibilità delle tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesaggistici, monumentali, ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, nei casi in cui l'intervento proposto non rientri già nelle indicazioni tipologiche e compositive stabilite dalle N.T.A. per le singole Zone Omogenee.

E' fatto salvo il rispetto del D.lgs 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della Legge 5 agosto 1978, n° 457/78.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di costruire o a Denuncia Inizio Attività secondo quanto previsto dalla lettera b) c.6 Art. 1 L. 443/99, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti, restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

Tale monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali sarà differenziata a seconda che gli interventi diretti al recupero siano attuati in frazione oppure in centro capoluogo. Le somme versate a tale titolo saranno vincolate alla realizzazione e manutenzione degli standards.

La richiesta di Permesso di costruire o la Denuncia Inizio Attività per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla documentazione prevista dagli artt. 10 e 11 del presente Regolamento Edilizio:

- Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;

- Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
- Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;

Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla L. 13/89.

Nel caso di interventi su edifici condominiali è necessario il rispetto di quanto previsto dai singoli regolamenti di condominio sull'utilizzo dei locali accessori.

Art. 73 - CUCINE

Tutti gli alloggi devono essere dotati di cucina o angolo cottura.

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dai precedenti articoli, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione, dovrà essere prolungato anch'esso almeno un metro oltre il colmo del tetto e comunque nel rispetto delle norme UNI – CIG 7129/92 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dal DPR 412/1993 così come modificato dal DPR 551/1999.

Qualora la cucina si riduca a “posto di cottura” annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La cucina o la zona cottura devono essere piastrelate o dotate di idoneo materiale lavabile fino ad un'altezza di ml 2,00.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dalle norme UNI – CIG per quanto concerne le apparecchiature funzionanti a gas.

Art. 74 - 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 ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra o lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,80. I locali igienici non devono comunicare direttamente con ambienti abitabili, fatta eccezione per i bagni a servizio esclusivo di una stanza da letto. Il servizio igienico comunicante con l'eventuale stanza da letto, deve intendersi secondario e non principale.

E' consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- b) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- c) quando è chiaramente al servizio di una sola stanza da letto.

In conformità all'art. 18 della Legge 27.05.1975 n° 166 i requisiti di tali ambienti devono essere:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00, in entrambi i casi.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, etc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione, di superficie minima di mq. 2,00, con relativo antibagno e dei requisiti di aeroilluminazione previsti dalla Circ. R. Veneto 13/1997.

Per i locali bar, ristoranti o altri, ove vi è somministrazione di alimenti, devono essere previsti almeno due servizi igienici, di cui uno esclusivo per gli addetti al locale.

Resta inoltre confermato quanto previsto dalla L. 13/1989 e DM 236/89 per tali ambienti.

In caso di eventuali recuperi ad uso "agriturismo", la superficie minima dei servizi igienici è fissata in mq 2,50 per stanza; è pure consentita l'areazione indiretta.

Ulteriori servizi igienici possono avere dimensioni inferiori rispetto al bagno principale ed essere aerati e illuminati artificialmente.

Art.75 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 in tutti gli altri casi; nel caso di restauri, ristrutturazioni di edifici oggetto di scheda B o di aggregazione rurale ambientale o di tipologia rurale semplice, la larghezza può conservare quella preesistente, fino ad un minimo di ml 0,80.

Per le abitazioni singole la larghezza minima delle rampe deve essere di ml 1,00 per le nuove costruzioni e ml. 0,90 per le ristrutturazioni.

Le scale dovranno essere aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala oppure 1/3 della superficie del vano se a coperto; per gli edifici unifamiliari i vani scala potranno essere illuminati ed aerati con 1/20 di superficie o anche ricevere luce indiretta da altri locali.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di 4 piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 4 e più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, sulle murature comuni si dovrà intervenire per ridurre la trasmissione acustica.

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

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

Si richiamano inoltre integralmente i disposti di L.S. 13/1989, del DM 236/1989 e del DM 503/96.

Per gli ascensori e montacarichi valgono gli obblighi di cui al DPR n° 162 del 30/04/1999, concernente il regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE.

Art. 76 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

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

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, per isoffitti inclinati l'altezza minima è fissata in ml 2,00 all'imposta. La larghezza minima è fissata in ml. 1,10, in caso di ristrutturazione è consentito un minimo di ml 1,00.

I corridoi di accesso a più unità immobiliari dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 1,50, se a servizio di quattro alloggi e di ml 1,30 se a servizio di due.

Art. 77 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI E SOFFITTE

I locali non abitabili a piano terra , i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima non inferiore a ml. 2,40, relativamente ai seminterrati e agli scantinati, in conformità al DM 05/07/1975; per i locali con soffitti inclinati l'altezza del punto minimo non dovrà essere inferiore a ml 2,00.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le norme già precisate per la protezione dall'umidità e presentare soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali garage possono avere un'altezza minima di ml 2,40. Per i fabbricati esistenti è consentita una altezza minima di ml 2,20.

Per la definizione di locali al piano interrato, seminterrato e fuori terra, si fa riferimento alle definizioni riportate nella C.R. 13/97 per l'utilizzo di locali produttivi, commerciali, direzionali.

Capo IV – Edifici e locali di uso collettivo

Art. 78 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

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

Per gli edifici adibiti ad esposizione e commercio, vale quanto definito dalla C.R. 13/1997, laddove esplicita che la normativa di riferimento è la stessa C.R. 13/1997 per attività semplici o complesse, con superficie totale superiore a 400 mq, mentre per quella inferiore a 400 mq l'aeroilluminazione si deve riferire al R.E. e quindi ad 1/8 della superficie di pavimento.

I servizi igienici per i locali e gli edifici di uso collettivo devono avere superficie di mq 2,00, oltre all'anti – WC.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, etc., debbono avere pavimenti e pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,50 per letto.

Nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi, l'altezza deve essere di ml 3,00, anche per i piani successivi al Piano Terra.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, compresa Circ. R.V. 13/1997.

Art. 79 – PALESTRE

I locali da destinare ad uso palestra privata ed aperta al pubblico, dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima ml 3,00;
- superficie finestrata aerante e illuminante pari ad 1/8 della superficie pavimentata;
- volume minimo del locale palestra stimato in 30 mc per persona presente;
- spogliatoi separati per sesso di almeno mq 1,50 per utente fino ai primi 10, di mq 1,20 per il numero eccedente ai primi 10;
- un servizio igienico diviso per sesso ogni 10 utenti, incrementato di una unità per ogni ulteriori 30 utenti.

Viene sconsigliata l'apertura di palestre in condomini per problemi di vibrazione e rumore.

Art. 80 – STUDI MEDICI E AMBULATORI

I requisiti igienico sanitari per gli studi medici ed ambulatori sono i seguenti:

SALA D'ATTESA (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale: mq 9,00;
- altezza minima del locale: mq 2,70;

- deve essere garantito il rapporto superficie finestrata apribile pari a 1/8 della superficie di pavimento;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

SERVIZIO IGIENICO

- tale locale deve essere preceduto da anti – WC e deve essere accessibile da parte dei pazienti direttamente dalla sala d’attesa;
- altezza minima consentita pari a ml 2,40;
- il locale WC, preceduto dall’anti WC, deve essere dotato di lavandino con acqua calda e fredda e rubinetto a gomito, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere, tazza WC;
- il pavimento deve risultare facilmente lavabile e disinfettabile;
- le pareti devono essere piastrellate e/o rivestite di materiale lavabile fino a ml 2,00 minimo dal pavimento;
- se il locale WC è unico e ad esso non è possibile accedere direttamente dallo studio, quest’ultimo deve essere fornito di lavandino ad uso esclusivamente sanitario.

STUDIO MEDICO

- superficie minima del locale: mq 9,00;
- altezza minima del locale: ml 2,70;
- superficie finestrata apribile dall’esterno pari a 1/8 della superficie del pavimento;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a ml 2,00 minimo dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l’accessibilità ai disabili tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989 e D. Lvo 503/1996).

Art. 81 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l’accessibilità e l’agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l’impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Devono in ogni caso essere osservate tutte le specifiche norme di riferimento ed in particolare:

- Circ. Min. LL.PP. 19 giugno 1968 n° 4809;
- L. 30 marzo 1971 n° 118;
- Circ. Min. LL.PP. 07/03/1980 n° 320;
- L. 26/02/1986 n° 41;
- L. 09/01/1989 n° 13;
- D.M. 14/06/1989 n° 236;
- Circ. Min: LL.PP. 22/06/1989 n° 1669/U.L.;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n° 503;

Art. 82 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

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

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

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia ed in particolare quanto previsto dal D.P.R. 303/56, D.Lvo. 626/96 e successive modificazioni e integrazioni.

Per le attività in oggetto al presente articolo si rimanda alla Circolare n° 13 del 1 luglio 1997 del Dipartimento per l'igiene pubblica della Regione Veneto che definisce i criteri generali per la valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.

Per le altezze, le cubature e la superficie si richiama il rispetto dell'art. 16 D. Lvo. 242/1996.

Art. 83 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinante ad usi agricoli si prescrive l'osservanza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali precisate ai vari articoli delle N.T.A.

Si prescrive inoltre per gli edifici residenziali l'osservanza di tutte le norme esposte nel presente Regolamento.

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

Art. 84 - 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; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

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 devono distare dalle abitazioni non meno di ml 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml 40,00 dalle strade, non minore di ml 50,00 da cisterne e sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, ove il

terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono rispettare le distanze precisate nella Del. G.R. 7949 del 22/12/1989.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanze inferiori a quelle indicate.

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

Gli allevamenti industriali devono essere provvisti di stalla contumaciale per il ricovero di animali infetti o comunque ammalati.

Per i singoli casi non previsti in questo articolo si rimanda alla legislazione vigente o, in alternativa, al parere del Responsabile Sanitario, il quale si esprime sentito il parere del Responsabile Veterinario.

Le vasche di stoccaggio liquame debbono essere realizzate secondo le linee guida disponibili presso il Servizio Veterinario e Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione ULSS 18; per le distanze delle strutture da fabbricati, zone, nuclei ISTAT, si fa comunque riferimento, dal punto di vista igienico-sanitario, sia per le vasche di stoccaggio che per le concimaie, alle norme urbanistiche contenute nel DGRV 22/12/1989, siano essere strutture annesse ad allevamenti intensivi e non.

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 85 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Si intendono qui richiamate le norme e procedure reviste dalla L.R.V. n° 21 del 24/10/01.

Art. 86 - MANUTENZIONE E RESTAURI

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

Art. 87 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

Il Responsabile del servizio ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 88 - PREVENTIVO NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Per le attività rientranti nel DMI 16/02/1982 deve essere acquisito parere preventivo su progetto e CPI o documento sostitutivo, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, secondo le modalità previste dal DPR n° 37 del 12/01/1998 e dal DMI 04/05/1998.

Dovranno essere adottate le misure preventive, protettive e precauzionali di esercizio contenute nel DMI 10/03/1998 “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”, in particolare quanto riportato negli allegati III, IV, V del decreto stesso.

Per le attività non comprese nell'elenco del DMI 16/02/1982 con la richiesta di agibilità andrà depositata anche la dichiarazione di asseverazione del progettista e/o direzione lavori che la progettazione e la relativa esecuzione dei lavori ha seguito ed ottemperato le indicazioni del decreto succitato.

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 89 - OPERE PROVVISORIALI ED ATTIVITA' TEMPORANEE

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

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie 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.

Tale altezza può essere ridotta a ml 2,20 se le opere provvisorie sovrastano percorsi esclusivamente pedonali.

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

Per le attività temporanee quali allestimenti per manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, qualora ci sia l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi, deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 1, comma 4 del D.P.C.M., sentiti i Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS competente.

ART. 89 Bis- MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto di edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, devono prevedere idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

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

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A. o della S.C.I.A..

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di D.I.A. o S.C.I.A., dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

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

Gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva di cui al comma 2 dell'art 6 del DPR 380/01, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.Lgs. n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art. 5 della Legge n. 73/2010, dovranno essere corredati anch'essi dalla documentazione delle misure preventive e protettive di cui al comma 1 del presente articolo.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggetti a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/2001. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato nell'art. art. 20 comma 1 del DPR 380/2001 o soggetti a sola comunicazione preventiva, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR n. 2774 del 22/09/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici, ai sensi dell'Art. 2 delle NTA del PRG, per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato alla DGR n. 2774 del 22/09/2009 (h. max = 1,80 e largh. max = 0,70).

Art. 90 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

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

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

Art. 91 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

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

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

TITOLO IV – DISPOSIZIONI VARIE

Art. 92 – PARCHEGGI

Si richiamano le norme di L. 122/ 1989 per quanto attiene la verifica delle superfici ad uso parcheggio da prevedere nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, ricadenti nelle zone di completamento.

La verifica delle superfici a parcheggio nell'ambito degli strumenti attuativi, dovrà avvenire a livello di progettazione urbanistica, in conformità alle prescrizioni di L.R. 61/1985.

La profondità dei parcheggi di servizio alle residenze non potrà avere una profondità inferiore a ml 5,50; quella dei parcheggi di servizio alle zone produttive non potrà essere inferiore a ml 10, limitatamente al 50% della superficie necessaria.

Art. 93 – APERTURA DI ACCESSI, STRADE PRIVATE E STRADE

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

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

Qualora una strada serva non più di due lotti, con un massimo di tre unità immobiliari, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza fino ad un minimo di ml 4,00.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cartello.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml 6,00 per strade ad uso residenziale e ml 7,00 per uso produttivo e commerciale; i marciapiedi devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada ed in ogni caso non inferiore a ml 1,00, salvo quanto disposto al precedente art. 57.

Art. 94- ATTUAZIONE DEL P.R.G. - RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI

La costruzione di nuove strade e gli allargamenti stradali nelle tavole grafiche del P.R.G. possono essere sempre eseguiti con le normali procedure delle leggi vigenti in materia, per la realizzazione pratica del P.R.G.

Tuttavia l'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Allo scopo di ottenere determinati allineamenti stradali e di eliminare strozzature o particolari situazioni igieniche, è data facoltà al Responsabile del servizio d'imporre rettifiche sino alla profondità di ml. 5,00 dall'attuale linea di fabbricazione o di recinzione, tutto ciò senza ricorrere al Piano Particolareggiato o alla lottizzazione d'ufficio; tali allargamenti o rettifiche sono consentiti per profondità fino a 5,00 ml., anche se non espressamente indicati nelle tavole di P.R.G.

PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I – OPERE CONDONATE E LOCALI ACCESSORI

Art. 95 – EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA L. 47/1985

Per le ragioni di decoro urbano, gli edifici e gli accessori condonati ai sensi della L. 47/1985 e L. 724/1994 ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione, potranno essere demoliti e ricostruiti accorpandoli armonicamente col fabbricato principale, ancorchè in eccedenza agli indici stereometrici previsti per la zona oppure sul confine, nel caso di proprietà contigue.

Tali interventi di ricostruzione e/o ricomposizione saranno consentiti solo se determineranno un assetto planivolumetrico, tipologico e morfologico chiaramente migliorativo rispetto a quello preesistente.

Per le opere esistenti condonate è ovviamente sempre ammesso l'intervento di consolidamento e di ristrutturazione edilizia, anch'esso finalizzato ad un miglioramento dello stato di fatto, sia sotto l'aspetto edilizio, sia sotto l'aspetto ambientale.

TITOLO II – NORME PROCEDURALI

Art. 96 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul B.U.R.

Art. 97– MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 98– NORME ABBROGATE

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

Art. 99– DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Si richama in merito quanto esposto all'art. 113 L.R. 27/06/1985, n°61.

Art. 100 – SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente, integrate dal D.P.R. 380/2001.

INDICE

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°- Natura e scopi del Regolamento

- Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

- Definizione degli interventi

Capo I – Riferimenti legislativi

ART. 1 – CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag	2
ART. 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	pag	2
ART. 3 – RICHIAMO AL TESTO UNICO APPROVATO CON D.P.R. 380/2001	pag	2
ART. 4 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	pag	3

Capo II – Definizione degli interventi

ART. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag	3
---	-----	---

TITOLO II° - Attività edilizie

Capo I – Titoli abilitativi

ART. 6 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	pag	7
ART. 7 – ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	pag	7
ART. 8 – ATTIVITA' EDILIZIA DEI PRIVATI SU AREE DEMANIALI	pag	7

Capo II – Il permesso di costruire

ART. 9 – INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	8
ART. 10 – CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	8
ART. 11 – PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	8
ART. 12 – COMPETENZE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	9
ART. 13 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI	pag	9
ART. 14 – EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	9

Capo III – Procedimenti relativi al permesso di costruire

ART. 15 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag	10
ART. 16 – INTERVENTO SOSTITUTIVO REGIONALE	pag	11

Capo IV – *Denuncia di inizio attività*

ART. 17 – INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'	pag	12
ART. 18 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'	pag	14
ART. 19 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	pag	15

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 20 – COMPETENZE ED ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	17
ART. 21 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	17
ART. 22 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	18

TITOLO IV - ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

ART. 23 – CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag	20
ART. 24 – PARERE PRELIMINARE	pag	20

**TITOLO V – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E
DOCUMENTI FINALI**

Capo I – *Documentazione tecnica*

ART. 25 – ELABORATI NECESSARI	pag	21
-------------------------------	-----	----

Capo II – *Procedure*

ART. 26 – PROCEDURE PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI	pag	25
ART. 27 – EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.	pag	26

Capo III – *Agibilità degli edifici*

ART. 28 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'	pag	26
ART. 29 – PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	pag	27
ART. 30 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	pag	28

Capo IV – *Vigilanza e Varianti al progetto*

ART. 31 – VIGILANZA SULLE ATTIVITA' URBANISTICO - EDILIZIE	pag	28
ART. 32 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE		

E DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SOGGETTE A D.I.A.	pag	28
ART. 33 – DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI	pag	29
ART. 34 – LOTTIZZAZIONE ABUSIVA	pag	30
ART. 35 – INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA’ PARZIALE O TOTALE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DALLA D.I.A.	pag	30
ART. 36 – DEMOLIZIONI DI OPERE ABUSIVE	pag	30
ART. 37 – RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUIRE	pag	30

TITOLO VI – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Capo IV – Modalità di controllo

ART. 38 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	pag	31
ART. 39 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	pag	31
ART. 40 – OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	pag	32
ART. 41 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	pag	33
ART. 42 – ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA D.I.A.	pag	33

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° - NORME GENERALI

Capo I – Definizioni

ART. 43 – CORTILI E LASTRICI SOLARI	pag	34
ART. 44 – CHIOSTRINE	pag	34
ART. 45 – COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag	35
ART. 46 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	pag	35

Capo II – Aspetto esterno degli edifici

ART. 47 – DECORO DEGLI EDIFICI	pag	35
ART. 48 – DECORO DEGLI SPAZI	pag	36
ART. 49 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	pag	36
ART. 50 – ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	pag	37
ART. 51 – COMIGNOLI E PANNELLI SOLARI	pag	37
ART. 52 – ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE	pag	37
ART. 53 – RECINZIONI DI AREE PRIVATE	pag	38
ART. 54 – ALBERATURE	pag	38

ART. 55 – COPERTURE	pag	38
ART. 56 – SCALE ESTERNE	pag	39
ART. 57 – MARCIAPIEDI	pag	39
ART. 58 – PORTICI E PERGOLATI	pag	40

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Capo I – Cautele per zone speciali

ART. 59 – INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE	pag	43
ART. 60 – RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO	pag	43

Capo II – Indicazioni stradali

ART. 61 – INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	pag	43
ART. 62 – NUMERI CIVICI	pag	44

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICHE

Capo I – Tutela dell'igiene pubblica

ART. 63 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	pag	45
ART. 64 – TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	pag	45
ART. 65 – PROTEZIONI DALL'UMIDITA'	pag	45
ART. 66 – ISOLAMENTO TERMICO	pag	46
ART. 67 – ISOLAMENTO ACUSTICO	pag	46
ART. 68 – FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	pag	46

Capo II – Fognature

ART. 69 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag	47
ART. 70 – AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO	pag	48

Capo III – Requisiti degli ambienti abitabili

ART. 71 – LOCALI ABITABILI	pag	48
ART. 72 – SOTTOTETTI E MANSARDE	pag	49
ART. 73 – CUCINE	pag	51
ART. 74 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	pag	51
ART. 75 – SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	pag	52
ART. 76 – CORRIDOI E DISIMPEGNI	pag	53

ART. 77 – LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI, SCANTINATIE SOFFITTE	pag	53
---	-----	----

Capo IV – Edifici e locali di uso collettivo

ART. 78 – EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	pag	53
ART. 79 – PALESTRE	pag	54
ART. 80 – STUDI MEDICI E AMBULATORI	pag	54
ART. 81 – BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag	55
ART. 82 – STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	pag	56
ART. 83 – EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE	pag	56
ART. 84 – IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	pag	56

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 85 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	pag	58
ART. 86 – MANUTENZIONE E RESTAURI	pag	58
ART. 87 – PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	pag	58

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 88 – PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	pag	59
---	-----	----

TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARSI NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 89 – OPERE PROVVISORIALI ED ATTIVITA' TEMPORANEE	pag	60
ART. 89 Bis – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONE IN QUOTA	pag	61
ART. 90 – SCAVI E DEMOLIZIONI	pag	62
ART. 91 – MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	pag	62

TITOLO IV – DISPOSIZIONI VARIE

ART. 92 – PARCHEGGI	pag	63
ART. 93 – APERTURA DI ACCESSI, STRADE PRIVATE E STRADE	pag	63
ART. 94 – REALIZZAZIONI DEL P.R.G.		

RETTIFICHE ED ALLINEAMENTI STRADALI	pag	63
PARTE QUINTA – DISPOSIZIONI FINALI		
TITOLO I – OPERE CONDONATE E LOCALI ACCESSORI		
ART. 95 – EDIFICI CONDONATI AI SENSI DELLA L. 47/1985	pag	64
TITOLO II – NORME PROCEDURALI		
ART. 96 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	pag	65
ART. 97 – MISURE DI SALVAGUARDIA	pag	65
ART. 98 – NORME ABROGATE	pag	65
ART. 99 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag	65
ART. 100 – SANZIONI	pag	65