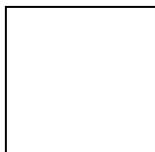




COMUNE DI BROGLIANO
Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato



Scala



SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Regolamento Edilizio



IL SINDACO

geom. Santo Montagna

IL SEGRETARIO

dott.ssa Carmela Vizzi

IL RESPONSABILE UTC

arch. Gianna Gabrielli

Adottato:

Del. Cons. Comunale
n. 35 del 16.12.2015

Approvato:

Del. Cons. Comunale
n. 2 del 14.03.2016

PROGETTISTI: Ing. Mario Garbino – Ing. Lorena Lazzarotto

DATA: marzo 2016

PARTE I – NORME SUL PROCEDIMENTO

TITOLO I - Norme Generali

Art. 1 - CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

È vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

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

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'articolo 29 della L.R. n. 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

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

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

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo del Titolo Abilitativo

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

L'esecuzione di interventi edilizi o urbanistici può avvenire solo dopo aver acquisito il titolo abilitativo alla costruzione: Permesso di Costruire, Denuncia di inizio attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Regionali o Statali in vigore, in particolare da quanto disposto dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e dalla L.R. 61/85 e s.m.i.).

Si precisa che devono preventivamente acquisire il titolo abilitativo anche i seguenti interventi:

a) opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni a servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte e simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi ed insegne.

b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche;

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

Art. 5 - INTERVENTI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Vengono definiti interventi di edilizia libera quelli previsti dall'art. 6 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e sue modifiche ed integrazioni.

Art. 6 - OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

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

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

Art. 6bis STRUTTURE PERMANENTI E TEMPORANEE PER LA CACCIA

All'interno delle zone agricole è ammessa, previa presentazione di apposita comunicazione, la realizzazione di strutture per l'esercizio dell'attività di caccia da appostamento ai sensi dell'art. 44 comma 5quater L.R. 11/2004. Tali strutture vengono suddivise in due categorie: capanni e torrette.

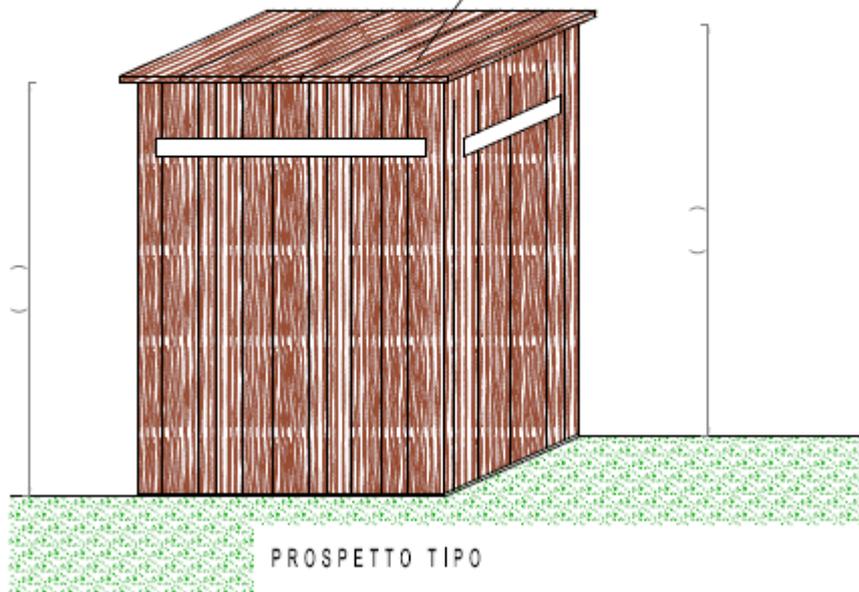
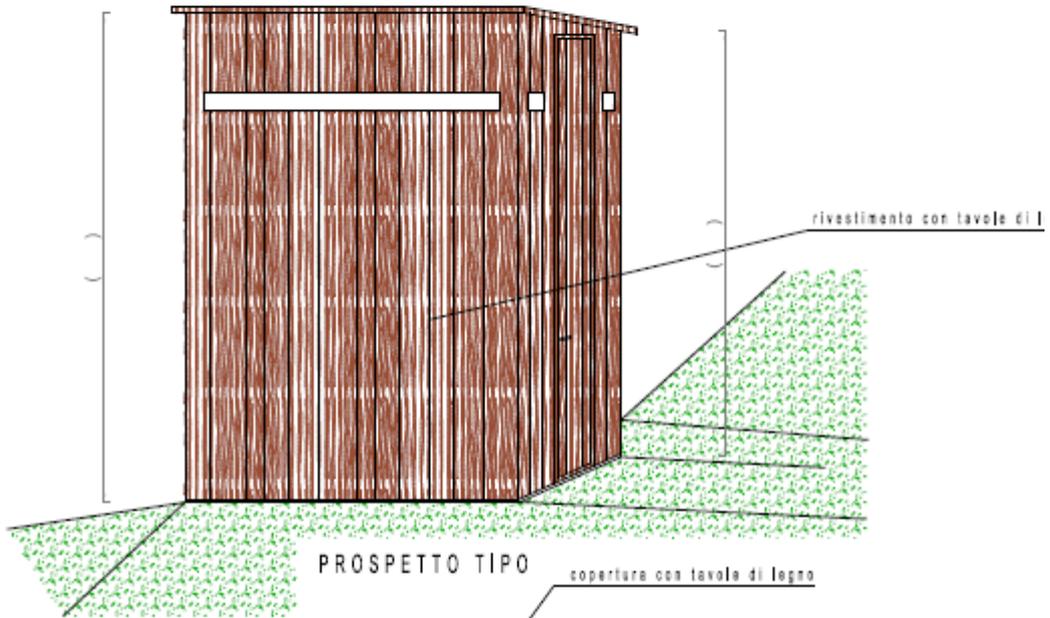
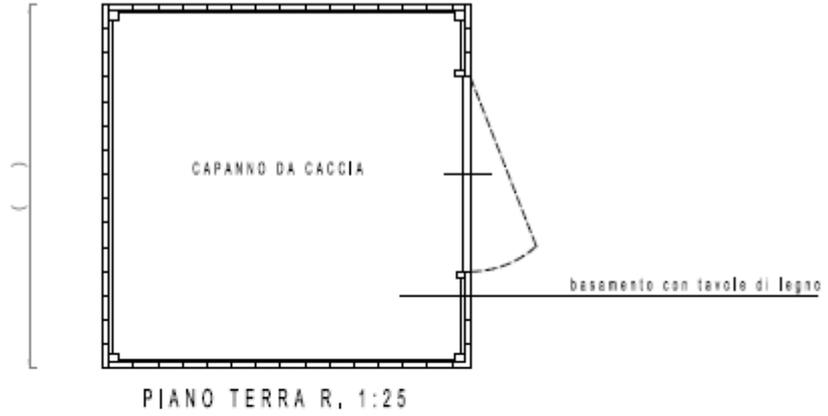
Capanni sono gli appostamenti per la piccola selvaggina migratoria e gli sguazzi per la caccia agli uccelli acquatici.

Modalità costruttive:

- **Superficie massima in pianta:** 6 mq
- **Altezza massima** riferita al colmo del tetto pari a 2,5 m dal piano di calpestio che deve coincidere almeno su un lato con il piano di campagna;
- **Materiale ammesso:** legno, con rivestimento esterno in tavole di legno a taglio di sega. L'impermeabilizzazione della copertura (se prevista) deve essere posizionata sotto il tetto da realizzare in tavole di legno ed essere opportunamente mascherata anche lateralmente;
- La struttura deve essere priva di opere di urbanizzazione quali allacciamenti acqua, luce ecc...
- I mascheramenti devono essere fatti con piante autoctone del luogo.

Schema esemplificativo.

COMUNE DI BROGLIANO (VI)
Piano degli Interventi
Regolamento Edilizio



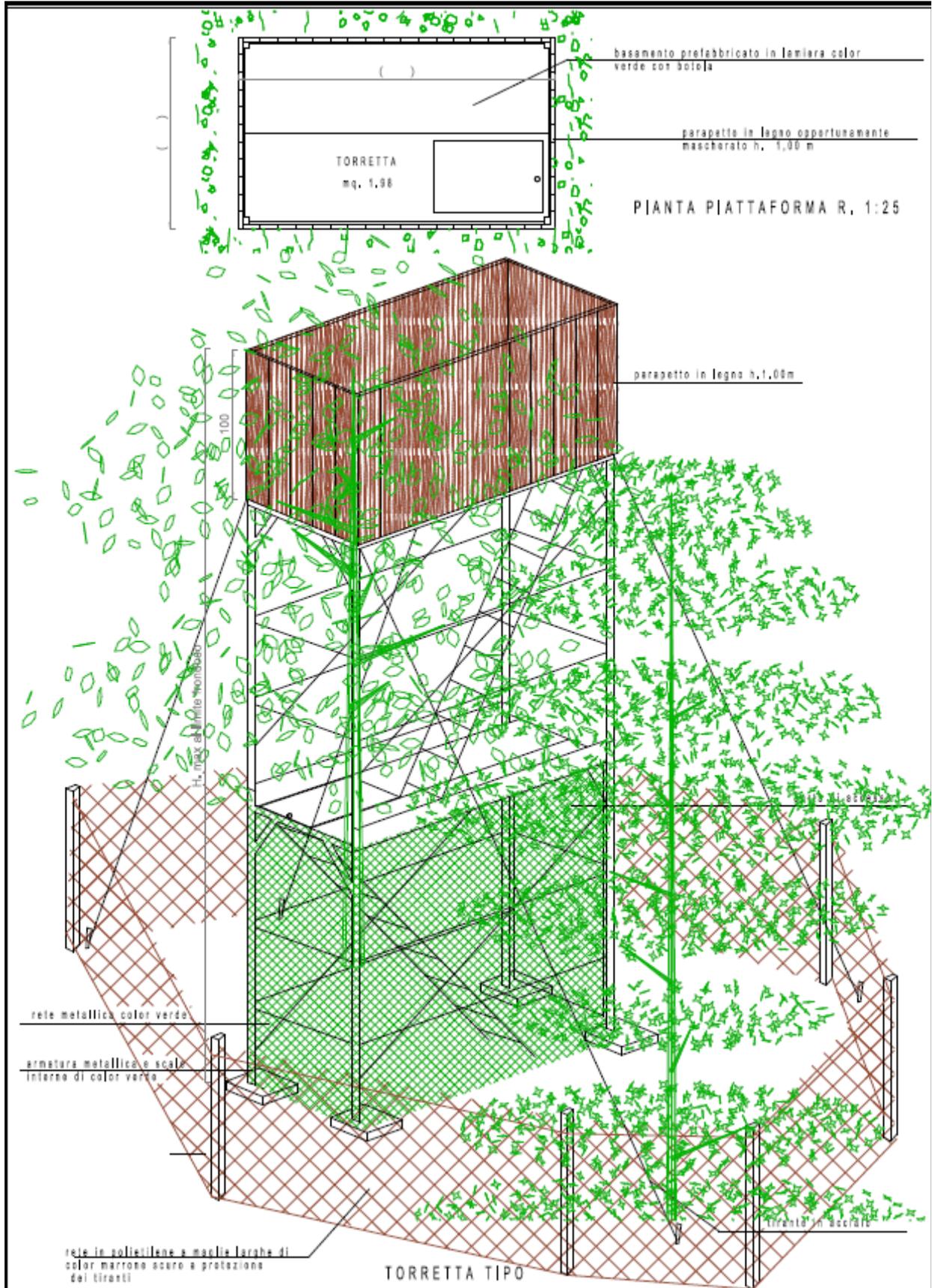
Torrette sono gli appostamenti per la caccia ai colombacci.

Modalità costruttive:

- Superficie massima in pianta: 6 mq
- Altezza massima fino al limite frondoso degli alberi;
- Materiale ammesso per la struttura portante: legno e metallo, opportunamente ancorata a terra o alla base degli alberi o al tronco ed opportunamente protetta contro i fulmini.
- La piattaforma deve essere dotata di parapetto opportunamente mascherato. L'accesso deve avvenire da una scala posta all'interno della struttura portante verticale – sono vietate passerelle e simili.
- Tutta la struttura deve essere opportunamente mimetizzata, i mascheramenti devono essere fatti con piante autoctone del luogo.
- Ai fini della sicurezza devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per precludere l'accesso alla struttura da parte di persone estranee non autorizzate la suo uso.
- La struttura deve essere priva di tetto e di opere di urbanizzazione quali allacciamenti acqua, luce ecc...

Schema esemplificativo.

COMUNE DI BROGLIANO (VI)
Piano degli Interventi
Regolamento Edilizio



Titolo edilizio

Per la realizzazione delle strutture sopra definite deve essere presentato il seguente titolo edilizio:

- strutture temporanee rimosse entro 90 giorni – comunicazione al Comune (**C.I.L.** art 6 comma 2 lettera b DPR 380/2001).
- strutture temporanee rimosse oltre 90 giorni dall’allestimento – **S.C.I.A.** (art. 22 DPR 380/2001)
- strutture permanenti – **D.I.A.** (art. 22 comma 3 lettera c DPR 380/2001).

Autorizzazione paesaggistica

Strutture temporanee: capanni - torrette

Se ricadenti in area soggetta a Vincolo paesaggistico, D.Lgs. 42/2004:
procedimento semplificato ai sensi dell’Allegato 1 punto 39 DPR 139/2010.

Strutture permanenti

Se ricadenti in area soggetta a Vincolo paesaggistico, D.Lgs. 42/2004:
procedura ordinaria.

Non costituiscono struttura/opera edilizia e pertanto non sono assoggettati alla disciplina vigente in materia edilizia e paesaggistica quegli appostamenti approntati esclusivamente mediante l’assemblaggio di elementi vegetali naturali (rami, frasche, canne,...) senza l’impiego di alcun materiale costruttivo (metallo, mattone,ecc...), appoggiati e non ancorati al terreno e privi di qualsiasi basamento (DGRV n. 1987 28/10/2013).

Le strutture sopra definite devono essere utilizzate ai soli fini venatori è pertanto inibito il cambio di destinazione d’uso.

Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 7 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti e normati dall'art. 3 (L) – DPR 380/2001 e s.m.i. e di seguito elencati:

- (a) : manutenzione ordinaria;
- (b) : manutenzione straordinaria;
- (c): restauro e risanamento conservativo;
- (d): ristrutturazione edilizia;
- (e): nuova costruzione;
- (f): ristrutturazione urbanistica.

Art. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

- *STRALCIATO* -

Art. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- *STRALCIATO* -

Art. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- *STRALCIATO* -

Art. 11 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- *STRALCIATO* -

Art. 12 – NUOVA COSTRUZIONE

- *STRALCIATO* -

Art. 13 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

- *STRALCIATO* -

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

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

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

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

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

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

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

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

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

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

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

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione.

2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 16 del TUE (DPR 380/01 e s.m.i.).
3. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi è considerato di ristrutturazione ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 16 del TUE (DPR 380/01 e s.m.i.).
4. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S., o suo incaricato.

Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA

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

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 e dal vigente P.I. nonché quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, bivacchi e rifugi alpini, piste e relative attrezzature tecniche per sport invernali o equestri, ecc.) o per le quali devono necessariamente essere ubicati anche nelle zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.)

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e Rilascio di Permesso di Costruire

Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

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

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

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo.
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c..
7. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n.11/2004.
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;

9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.I..

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

Art. 18 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE : FORMA-CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire vanno indirizzate al Responsabile del servizio compilate preferibilmente su modelli predisposti dalla Regione Veneto e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:

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

Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il titolo abilitativo.
- b) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 19. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
- c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni

Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 21, o la copia della relativa domanda.

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

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

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

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

Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. Un estratto planimetrico in scala 1:5000 e 1:2000 del Piano degli Interventi ed eventuale estratto del piano attuativo vigente.
- b. Un estratto catastale aggiornato in scala 1:2000 della zona o del manufatto oggetto di intervento.
- c. Una planimetria della località, aggiornata del posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
- d. Una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano degli Interventi vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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

1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
 - b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
 - c. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti;
 - d. tutte le piante quotate dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100 recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
 - e. pianta, in scala 1:100, delle coperture con indicati i comignoli ed eventuali lucernari e abbaini;
 - f. tutti i prospetti esterni con indicati i comignoli ed eventuali abbaini, in scala 1:100;
 - g. almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro;
 - h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - i. planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
 - j. riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
 - k. calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.
2. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:
- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi

grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs 22/01/2004 n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6/07/2002 n. 137 e s.m.i. o comunque assoggettati a tutela dal P.I, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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

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

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

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

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE :

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

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;

- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi;

8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

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

9. PER LE DEMOLIZIONI:

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

10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

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

11. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

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

Qualora nella zona radioattiva esistano edifici ad uso abitativo ed assimilabili a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq.

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

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12.PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

13.PER MODIFICARE IL PIANO CAMPAGNA, si deve far riferimento alle quote altimetriche dei terreni circostanti. Nello specifico va presentato:

- a. piano quotato esistente con profili longitudinali;
- b. dettagliata relazione fotografica;
- c. piano quotato futuro con profili longitudinali.

Art. 20 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del Responsabile del Servizio decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Art. 21 - DECISIONI

La decisione del Responsabile del Servizio sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o di sospensione.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Il Permesso di Costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciato solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

Nel Provvedimento possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonché per la realizzazione degli accessi che siano descritti nelle tavole di progetto.

Art. 22 - INUTILE DECORSO DEI TERMINI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel caso di ricorso alla nomina di un commissario ad acta per il rilascio del Permesso di Costruire, il Commissario esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'Amministrazione, con i medesimi poteri attribuiti al Responsabile del Procedimento ed al Responsabile del Servizio.

Art. 23 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

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

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

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

Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del Permesso di Costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento rilasciato.

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

Art. 24 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

La visione di documenti inerenti concessioni, autorizzazioni edilizie o denunce di inizio attività e/o il rilascio di eventuali copie sono ammessi nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia di accesso agli atti e tutela della privacy e dai regolamenti comunali di recepimento.

Capitolo II - Onerosità del Permesso di Costruire

Art. 25 - ONERI COLLEGATI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire, viene quantificato il contributo e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.

L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del Permesso di Costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nel Permesso di Costruire, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere autorizzate, il contributo versato è utilizzato per altro Permesso di Costruire, o proporzionalmente restituito salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 16 del DPR 380/01 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).

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

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

Art. 26 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo:

- a) per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

- b) Nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni. Se il nuovo edificio è totalmente diverso dal preesistente si applicano i nuovi oneri con detrazione di quelli pertinenti al preesistente.

Art. 27 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

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

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

La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

Art. 28 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento o che abbiano una loro completa funzionalità.

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

Art. 29 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica, per la costruzione della prima casa di abitazione nel rispetto delle modalità stabilite dall'art. 87 L.R. 61/85 e s.m.i., nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

Art. 30 - CONTRIBUTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato di agibilità, il contributo viene conguagliato in base alla nuova destinazione.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato di agibilità, è dovuto il contributo richiesto dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto.

In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo commisurato al costo di costruzione si applica limitatamente alle eventuali opere edili.

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

Capitolo III

Decadenza e annullamento del Permesso di Costruire

Art. 31 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza provvedimento espresso, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stato rilasciato il Permesso di Costruire. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Responsabile del Servizio può applicare il disposto dell'art. 78, ultimo comma, L.R. n. 61/1985 e s.m.i..

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche riguardanti diversi indici edificatori, parametri costruttivi, distanze o destinazioni d'uso, comporta la decadenza dei Permessi di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di tre anni o quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 78 L.R. 61/85 e s.m.i..

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso è possibile eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate previo ottenimento di un nuovo titolo abilitativo.

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

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

Art. 32 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile del Servizio può invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il responsabile dell'ufficio o del servizio, con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 33 - VARIANTI MIGLIORATIVE

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

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E AGIBILITA'

Capitolo I - Inizio dei Lavori

Art. 34 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del Permesso di Costruire deve:

- 1) comunicare al Responsabile del Servizio i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - a. la natura dell'intervento;
 - b. il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
 - c. il titolare del permesso e gli estremi dello stesso;
- 4) depositare nell'ufficio del Comune e sempre che siano prescritte:
 - a. la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - b. Legge 1086/71 (cementi armati): denuncia dei calcoli dei cementi armati con verifica strutturale per zona sismica (DPCM 20.3.03 n.3274) qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate
 - c. copia della presa d'atto rilasciata dal Servizio Forestale per gli interventi soggetti a vincolo idrogeologico e non di competenza comunale prima del rilascio del permesso di costruire;
 - d. D.Lgs 81/08 (TU Sicurezza):
 - dichiarazione dell'impresa esecutrice concernente l'organico medio annuo diviso per qualifica e il tipo di contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.
 - Copia della notifica preliminare trasmessa all'ULSS e alla Direzione Provinciale del Lavoro ai sensi dell'art. 99

- e. D.M. 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni): dichiarazione di conformità dei calcoli strutturali alla normativa sismica vigente.
- f. ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori;

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile del Servizio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

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

Art. 35 - DIRETTORE DEI LAVORI

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

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

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

Art. 36- ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

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

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

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

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

Art. 37 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Responsabile 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, se possibile, sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

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

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

Art. 38 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

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

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal titolare del permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 punto 2 o, in subordine, quella di notifica del Permesso di Costruire, e come data di ultimazione quella dell'accertamento.

Art. 39 - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 22 DPR 380/2001, precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una modifica delle singole dimensioni non superiore al 2% purché non derivi un aumento della superficie utile e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

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

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi

Art. 40 - VISITE DI CONTROLLO

Il Responsabile del Servizio esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante tecnici ed agenti di Polizia Locale appositamente incaricati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.

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

Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Responsabile del Servizio e alla Autorità giudiziaria.

Il Responsabile del Servizio potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e l'assistenza della Forza Pubblica.

Nei cantieri devono essere tenuti a disposizione del personale inviato dal Comune il titolo abilitativo alla costruzione, corredato dagli elaborati di progetto.

Art. 41 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

1. Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o l'accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 34.
2. Esecuzione dei lavori privi di permesso di costruire o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.

3. Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
4. Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 42 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

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

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

Il permesso di costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il responsabile dell'ufficio o del servizio, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

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

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

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

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

Capitolo III - Certificato di agibilità

Art. 43 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di agibilità, il titolare deve produrre i documenti previsti dall'art. 25 del DPR 380/01 e s.m.i., oltre ad eventuali altri documenti necessari ad attestare la conformità delle opere eseguite ed il rispetto delle vigenti normative.

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

Il responsabile dell'ufficio o del servizio, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui al precedente punto.

Art. 44 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Prima di occupare i locali oggetto di Permesso di Costruire nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato di agibilità di cui all'art.24 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

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

In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata, fatto salvo quanto previsto dal quarto comma dell'art. 25 del DPR 380/01.

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

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

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

Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche.

In assenza del certificato è vietata la fornitura dei servizi pubblici.

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Responsabile del Servizio inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali a sensi dell'art. 221 T.U. LL.SS.

All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico.

Art. 44bis – SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione, ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della così detta "sanatoria giurisprudenziale"; in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 45 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE PER IL PAESAGGIO

1. La Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di beni ambientali.

2. La Commissione esprime il proprio parere ogni qualvolta richiesto dalle norme vigenti con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 e al D. Lgs. n. 42/2004 e, se richiesto dai Responsabili dei Settori tecnici comunali, in tutti i casi in cui:

- è necessaria una valutazione di tipo discrezionale su tipi di interventi non sufficientemente disciplinati dalla normativa comunale vigente;
- è richiesta la valutazione di interventi di sistemazione ambientale e/o di particolare rilevanza architettonica;
- è richiesta la valutazione di piani urbanistici o loro varianti.

3. La Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono. A tale riguardo la Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio può prescrivere al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere e in linea con la gestione del territorio indicata dall'Amministrazione Comunale.

4. La Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio è composta da membri di diritto ed elettivi.

5. E' membro di diritto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico (o un suo delegato) che la presiede, ma deve possedere i requisiti di cui alla L.R. 11/2004, ai fini dell'emissione dei pareri relativi ai beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42 del 2004. Può assistere ai lavori, senza diritto di voto, il Sindaco o un Assessore delegato.

6. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina 2 esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, ai sensi della L.R. 11/2004, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

7. Assiste alle sedute con funzioni di segretario – senza diritto di voto – redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un incaricato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

8. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza, la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale, onnicomprensiva delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

9. I membri della Commissione possono assumere nell'ambito del territorio comunale incarichi pubblici e privati, ma, in questo caso, dovranno attenersi alle disposizioni di seguito indicate.

10. La Commissione rimane in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione esercita le proprie funzioni fino a nuova nomina. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale della Commissione.

11. Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

12. La convocazione della Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio è disposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità, con avviso (via telefono, fax o lettera) ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione ad eccezione dei casi di comprovata urgenza.

13. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza di almeno due componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati quando ne ravvisi la necessità e limitatamente per la pratica in discussione.

14. Ogni componente ha diritto ad un voto.

15. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

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

17. I pareri della Commissione Edilizia Comunale per il paesaggio possono essere:

- favorevole,
 - favorevole con prescrizioni,
 - sospensivo,
 - negativo;
- in ogni caso deve sempre esserne data motivazione.

18. Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità astenendosi altresì dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo di astensione deve essere presa nota nel verbale.

19. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto dei lavori della medesima anche sui pareri da loro espressi durante le sedute. In caso di violazione a tale obbligo i membri eletti potranno essere dichiarati decaduti e sostituiti.

Art. 46 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- *STRALCIATO* -

Art. 47 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

- *STRALCIATO* -

PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 48 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

Art. 49 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO INTERVENTI

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

Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto e mediante il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) qualora il Comune lo adottasse.

- Quando è obbligatorio un I.U.P., in sua assenza sono comunque consentiti gli interventi su edifici esistenti compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati per le singole zone territoriali omogenee, nonché gli interventi puntuali previsti dal P.I.
- Quando non sia obbligatorio un I.U.P. la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene direttamente mediante il rilascio di permesso di costruire.

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

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

Art. 50 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Interventi:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendono:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare;
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica;
- c) il Piano Particolareggiato;
- d) il Piano per gli Insediamenti produttivi;

2 - I piani di iniziativa privata comprendono:

- a) il Piano di Lottizzazione;
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata;

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

Art. 51 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO INTERVENTI

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards minimi definiti dalle NTO, secondo le modalità ivi indicate.

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

L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.I. e se non diversamente specificato dalla normativa di P.I., può essere modificata all'interno del piano attuativo, purchè ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

La Giunta Comunale, con deliberazione soggetta a solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento e zone di degrado nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.I.

In ogni caso può essere richiesto un piano guida preventivo esteso ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento del Piano attuativo nell'intorno urbanizzato.

Art. 52 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

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

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

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

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

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

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

Nel calcolo della superficie territoriale del singolo Piano attuativo, possono essere incluse le superfici per standards secondari anche esterne all'ambito purchè esse siano reperite negli spazi prioritariamente indicati dal Comune, ed effettivamente conferite.

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

Art. 53 - CONVENZIONI URBANISTICHE

Il piano attuativo è obbligatorio solo quando espressamente richiesto dalle norme di P.I.

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 54 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1. **Superficie territoriale (st):** superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. e costituente un'unica figura geometrica chiusa comprendente anche aree per servizi e viabilità di progetto del P.I.
2. **Superficie fondiaria (sf):** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria dell'edificio con analoga destinazione urbanistica sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.
3. **Indice di edificabilità territoriale (It):** è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale oggetto di intervento.
4. **Indice di edificabilità fondiaria (If):** è il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria oggetto di intervento.
5. **Rapporto di copertura territoriale (R.C.T.):** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
6. **Rapporto di copertura fondiario (R.C.F.) :** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
7. **Superficie coperta (sc):** è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Costituiscono superficie coperta i depositi di merci o di materiali, gli impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Sono esclusi dal computo:
 - a. i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1,50; vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1,50 misurata a partire dal bordo esterno
 - b. i portici di uso pubblico;
 - c. i portici privati al piano terra aperti su almeno due lati, aventi una superficie coperta massima fino a un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio principale.
 - d. le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - e. i pergolati i gazebo e le pompeiane fino ad una superficie coperta massima di mq. 25. Tali "strutture" devono rispettare la distanza di ml. 1,50 dai confini di proprietà e ml.5,00 da pareti finestrate.

f. le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, misurati all'estradosso del solaio di copertura a condizione che siano interamente sormontate da un volume edilizio.

8. **Superficie lorda di pavimento (slp):** per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio comprese le murature interne, esclusi i muri perimetrali. Non concorrono al calcolo della S.I.p. gli elementi che non determinano superficie coperta ai sensi del precedente punto 5.
9. **Superficie utile (su):** si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni negli edifici plurialloggio (androne, vano scala e simili);

Art. 55 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

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

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

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

Art. 56 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

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

- **i portici e le gallerie di uso pubblico** (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- **i porticati dei fabbricati rurali** in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico;
- **le scale a giorno;**
- **i percorsi pedonali** coperti di larghezza non superiore a ml 2;
- **le coperture di parcheggio** in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;
- **i corpi chiusi a sbalzo** costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;

- **le logge**, anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico, purché questi rientrino nelle quantità indicate esenti ai fini del calcolo della superficie coperta (fino alla profondità di ml. 1,50);
- le **costruzioni precarie** nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo.
- i **portici privati** fino a un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio principale.
- ali **arredi da giardino in legno** (ricovero attrezzi e simili) con altezza media non superiore a ml. 2,20 e superficie coperta fino a mq. 5,00. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini di ml. 1,5 e ml. 5 da pareti finestrate.
- gli **impianti tecnologici** (quali silos che siano volumi tecnici, cisterne, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità: qualora tali impianti siano di pertinenza privata, devono rispettare le distanze dai confini previste dalle norme del P.I.
- le **costruzioni interrato** che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, misurati all'estradosso del solaio di copertura a condizione che siano interamente sormontate da un volume edilizio.
- gli **spazi adibiti a parcheggi privati** in soprassuolo di nuovi edifici residenziali per una superficie massima non superiore a 25 mq per unità abitativa ed un'altezza massima interna di m 2,40 e solo qualora sia esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e di rampe di accesso; in caso di maggior superficie si calcola solo il volume della parte eccedente.

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

- **QUOTA MINIMA** - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla concessione edilizia. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima; nel caso di volumi edilizi parzialmente interrati la quota minima si determina con i criteri stabiliti al precedente capoverso con riferimento alle costruzioni interrato.
- **QUOTA MASSIMA** - La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura in legno, la quota massima va misurata nella linea inferiore dei cantili a vista.

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

Non sono invece da ritenere volumi tecnici: i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

ALTEZZA DEL FABBRICATO - È l'altezza del paramento esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno inteso il livello del suolo naturale, e l'intradosso del solaio di copertura (esclusi i timpani). Sono fatti salvi i permessi di costruire precedentemente rilasciati.

Art. 57 - DISTANZE TRA FABBRICATI

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale.

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

Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.Interministeriale 02.04.1968, n. 1444.

Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini e previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti proprietari.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona previo accordo registrato e trascritto tra proprietari confinanti.

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

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

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a ml. 10,00.

Art. 58 - DISTANZE DAI CONFINI

È la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

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

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

Art. 59 - DISTANZA DALLE STRADE

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

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

Fabbricati

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

- ml 5 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) inferiore a ml. 10;
- ml. 7,50 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) compresa tra ml 10 e ml 15;
- ml. 10 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) superiore a ml. 15 e dalle strade provinciali.

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

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

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori, fino ad un minimo di ml 5 dalle strade provinciali e di ml 3 dalle altre strade, quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed emissioni.

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

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 66.

Recinzioni

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

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

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal P.I.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

Art. 60 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

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

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

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

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

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.).

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

Art. 61 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee ad esclusione della zona A e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni

intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona o della volumetria puntualmente indicata negli elaborati di PI, ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 150 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizie di zona.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere conservati. La specifica disciplina è riportata nelle NTO.

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

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

Art. 62 - SOTTOTETTI

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

Va computata ai fini del calcolo del volume la sola porzione di sottotetto abitabile avente le caratteristiche di seguito descritte.

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purchè non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernari inclinati (es. "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete (per integrativa si intende inferiore al 50% della superficie totale), la quale deve essere collocata su pareti alte almeno 1,80 ml (l'abbaino è considerato parete finestrata). Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2,70 e per i locali accessori altezza media di m 2,40, a partire da un'altezza minima di mt. 2,0 (mt. 1,80 se calcolati sotto trave) ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc.

E' comunque ammesso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 12 del 6.04.1999, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 aventi altezza utile media non inferiore a 2,20 ml. sia per i locali di abitazione che per i locali di servizio e rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Art. 63- ABBAINI

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

- larghezza massima m. 1.60;
- altezza massima al colmo m. 1,20;
- pendenza massima delle falde di copertura : 45 gradi;

La superficie di copertura interessata dall'abbaino non può superare il 5% della superficie della falda di copertura sulla quale insiste.

Art. 64 - AGGETTI E SPORTI

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

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti un marciapiede.

In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di m. 1,20.

2. I serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.

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

Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 1 del presente articolo, eventuali deroghe dovranno essere valutate in relazione alla necessità di garantire la sicurezza della circolazione.

Sono fatte salve eventuali norme più restrittive dettate dal Nuovo Codice della Strada.

Art. 65 - PORTICI DI USO PUBBLICO E MARCIAPIEDI

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 1,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.

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

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

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

Art. 66 - COSTRUZIONI INTERRATE

Per essere considerate interrato, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno, che deve rispettare l'andamento naturale, con la sola eccezione delle pareti dove si trova l'accesso e la relativa rampa; sono considerate interrato anche le costruzioni che non emergano dal suolo per una altezza superiore a 50 cm misurati all'estradosso del solaio di copertura a condizione che siano interamente sormontate da un volume edilizio.

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

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

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

I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano particolari esigenze tecniche; per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità. In questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SIP/sip (o al SIP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'U.L.S.S. allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

Il SIP dell'U.L.S.S. valuterà, di volta in volta le deroghe richieste, (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche (es. isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, ...), e dettando prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e, nel caso sia previsto un soprastante volume, non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato il volume emergente rispetto a tale quota.

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

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare areazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

Art. 67 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

Oltre allo spazio per parcheggio, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile non inferiore a mq 12: tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

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

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

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.I.

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di areazione complessiva (permanente + apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento). È vietato far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché tubazioni della distribuzione del gas metano. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico. I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con

locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive. L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico, ... deve essere "a tenuta". Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal DM 1.2.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

In eccezione agli indici di edificabilità è consentita, ad esclusione delle zone A, A2, E e degli edifici tutelati (beni culturali), la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di ml. 5 tra fabbricati purchè prive di finestre nella parte verso confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2,20; altezza massima al colmo della copertura non superiore a ml. 2,50 e superficie utile compresa tra un minimo di 9 mq. ed un massimo di 20 mq. Devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.

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

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

Art. 68 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

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

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

Art. 69 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

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

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

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

I muri adibiti al contenimento di terrapieni artificiali, configurandosi come “costruzione”, sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini.

Art. 70 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati nonché le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone residenziali e agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml con un rapporto vuoto per pieno non inferiore al 50% della superficie della recinzione misurata su tratti di lunghezza massima non superiore a 5,00 ml.

Le recinzioni delimitanti proprietà all'interno di zone di tipo produttivo (industriali o artigianali) potranno raggiungere una altezza non superiore a 3 metri ed essere anche interamente opache; le recinzioni poste sul confine delle Z.T.O. di tipo produttivo non potranno superare l'altezza di metri 1,50 come previsto per le zone di tipo residenziale; per esigenze motivate è ammessa l'altezza di metri 3 con arretramento della recinzione di almeno metri 2,50 dal confine salvo accordo tra confinanti.

Il Responsabile del Servizio può concedere eventuali deroghe nel caso in cui, su conforme parere della C.E.C., si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

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

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

Devono essere conservate le tradizionali delimitazioni in lastre di pietra o sasso e ove possibile ripristinate con eguali materiali.

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

Art. 71 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

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

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

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

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

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

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

Art. 72 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

Art. 73 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

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

- la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;

-la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;

- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

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

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

Art. 74 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

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

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

La composizione architettonica deve essere, per quanto possibile, coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente; il Responsabile del Servizio, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare tipologie edilizie diverse dalle tradizionali, che comunque risultino compatibili con il contesto ambientale esistente.

Le coperture devono avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% ed essere omogenee per forma, colori e materiali con quelle tradizionali degli edifici circostanti (coppi, tegole della tonalità dell'argilla, ecc.); il Responsabile del Servizio, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse tipologie edilizie, riconoscendone il particolare valore architettonico.

La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti; il sottospazio deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui.

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

La trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra l'altezza e larghezza delle finestre che vanno, inoltre, riquadrate in sintonia con quelle tradizionali di edifici circostanti nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

I muri di contenimento, di controripa o di scarpata o eventuali altre opere di protezione devono essere realizzati con paramento in pietra del luogo.

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

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

Le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale; l'intero manufatto deve essere costruito o rivestito esternamente in legno del luogo, trattato naturale e verniciato. Sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato.

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

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

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

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

Art. 76 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

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

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

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

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

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

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

Art. 77 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.)

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.), conformemente alla legislazione vigente ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili. I camini di qualsiasi fabbricato non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10 ml. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10 m da aperture di stabili contigue. In ogni caso, a giudizio del SIP dell'U.L.S.S., potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.

Per gli edifici destinati solamente ad abitazione o ad attività direzionale, qualora sia impossibile la realizzazione della canna fumaria, il Sindaco può autorizzare l'installazione di caldaie a tenuta stagna con uscita diretta all'esterno, a condizione che l'impianto sia realizzato secondo le norme UNICIG.

Nei locali interrati o seminterrati è fatto divieto per l'installazione di camini a legna.

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

Art. 78 - PARAMETRI ABITATIVI

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

Art. 79 - LOCALI ABITABILI

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

Sono considerati locali accessori e pertanto non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici secondari, dispensa, disimpegno, taverna, etc. Per quanto riguarda la "taverna" questa non deve essere ubicata nei locali interrati o seminterrati o ove non vi siano le caratteristiche dei locali "assimilabili" a quelli fuori terra.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a. superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b. altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente nel rispetto dei parametri abitativi previsti all'art. 78;
- c. per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.5.1967) non inferiore a 0,02, e comunque la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, si fa riferimento a quanto indicato al precedente art.78.

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

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, nel caso di solai in legno l'altezza può essere misurata sotto il tavolato se l'interasse dei travi è superiore o uguale a 50 cm.

Soppalchi

Ne caso di soppalchi, l'altezza del locale destinato ad ospitare il soppalco non deve avere altezza media inferiore a 4,80 ml e l'altezza minima del vano ricavato superiormente ed inferiormente, non inferiore a metri 2,20.

Nel caso del tetto in andamento, l'altezza minima deve essere di metri 2,00 (1,80 sottotrave) con altezza media di m 2,20.

La superficie coperta del soppalco, non superiore al 40% del locale complessivo, deve essere dotata di idonei parapetti su tutti i lati prospicienti il vuoto.

L'altezza del punto di arrivo della scala di accesso deve essere non inferiore a m 2,0.

La destinazione del soppalco deve essere quella del locale in cui viene realizzato il soppalco stesso.

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

Nel caso dei sottotetti si fa riferimento alla disciplina di cui al precedente art. 62.

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

Art. 80 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

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

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. nei locali con superficie superiore a 250 mq l'areazione naturale può essere integrata e/o sostituita da idoneo impianto di ventilazione meccanica e trattamento dell'aria: il progetto dell'impianto forzato di areazione deve essere preventivamente valutato ed approvato dal Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S.
Per i locali con superficie inferiore a 250 mq l'areazione artificiale non deve intendersi sostitutiva della ventilazione naturale.
Nei locali ove è consentito fumare devono essere previsti idonei sistemi di evacuazione del fumo.

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi nel rispetto della disciplina di cui al precedente art. 79.

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

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

Art. 81 – CIRCOLI PRIVATI, SALE CONFERENZE E/O CONVEGNI E CENTRI CULTURALI

1. Campo di applicazione:

- a) Le presenti disposizioni concernono gli immobili ove insediare luoghi di ritrovo- quali circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centro culturali – il cui affollamento sia superiore alle 60 persone.
- b) Sono esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento gli immobili di proprietà e/o in uso allo Stato , alla Regione, alla Provincia, al Comune , all'ULSS; inoltre sono esclusi:
 - gli immobili vincolati ai sensi della parte II del titolo I D.Lgs. 42/2004;
 - gli immobili esistenti ricadenti nelle zone F attuate (Z.T.O. F).

2. Affollamento massimo:

L'affollamento massimo è calcolato da parte del tecnico progettista incaricato abilitato in base alle superfici utili effettivamente oggetto di utilizzo.

Nei locali utili, esclusi gli accessori quali servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegni, dovrà essere garantita una densità massima di affollamento di 0,7 persone/mq.

E' obbligatorio esporre in zona ben visibile apposita indicazione dell'affollamento massimo consentito.

Se viene superato il limite di affollamento, si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 7 bis del Decreto legislativo 267/2000 e la sospensione temporanea dell'attività per una durata di 90 giorni.

3. Prevenzione incendi

I locali di cui sopra, (allo scopo di garantire adeguata prevenzione incendi ed allo scopo di raggiungere i primari obiettivi di sicurezza relativi alla salvaguardia delle persone e dei beni), sono assimilabili ai locali di cui all'art. 1, lettera d) del D.M. 19 agosto 1996 ("Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo").

4. Sorvegliabilità dei locali (D.M. 564/1992)

a) Sorvegliabilità esterna

I locali oggetto del presente provvedimento devono avere caratteristiche costruttive tali da non impedire la sorvegliabilità delle vie d'accesso o d'uscita.

Gli ingressi devono consentire l'accesso diretto dalla strada, piazza o altro luogo pubblico e non possono essere utilizzati anche per l'accesso ad abitazioni private.

In caso di locali parzialmente interrati, gli accessi devono essere integralmente visibili dalla strada, piazza o altro luogo pubblico.

Nel caso di locali ubicati ad un livello o piano superiore a quello della strada, piazza o altro luogo pubblico d'accesso, la visibilità esterna deve essere specificatamente verificata dall'autorità di pubblica sicurezza, che può prescrivere, quando la misura risulti sufficiente ai fini di cui al primo comma, l'apposizione di idonei sistemi di illuminazione e di segnalazione degli accessi e la chiusura di ulteriori vie d'accesso o d'uscita.

Nessun impedimento deve essere frapposto all'ingresso o uscita del locale durante l'orario di apertura e gli accessi devono essere realizzati in modo da consentire sempre l'apertura anche dall'esterno.

b) Sorvegliabilità interna

Le suddivisioni interne del locale, ad esclusione dei servizi igienici e dei vani non aperti al pubblico e/o ai fruitori, non possono essere chiuse da porte o grate munite di serratura o da altri sistemi di chiusura che non consentano un immediato accesso.

Eventuali locali interni non aperti ai fruitori o al pubblico devono essere precisati nel progetto allegato alla richiesta di insediamento dell'attività. In ogni caso deve essere assicurata, mediante targhe o altre indicazioni anche luminose, l'identificabilità degli accessi ai vani interni dell'esercizio e le vie d'uscita dal medesimo.

5. Requisiti tecnici dei locali (secondo la normativa specifica di settore vigente)

a) Agibilità dei locali

I locali devono essere in possesso del certificato di agibilità.

b) Altezze dei locali

L'altezza utile interna di tutti i locali deve essere di almeno m. 3.

c) Superfici finestrate

La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale, esclusi porte e portoni, deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie di calpestio, per locali con superficie in pianta sino a 50 mq;
- 1/10 della superficie di calpestio, per la parte eccedente;

d) Servizi igienici

Devono essere ricavati servizi igienici al servizio dei fruitori distinti per sesso con almeno due wc e anti-wc con lavabo cadauno oltre ad un servizio attrezzato per persone diversamente abili.

La superficie utile dei servizi igienici non può essere inferiore a 15 mq. E allo 0,03 per cento della superficie complessiva dei locali.

Ogni locale wc deve essere completamente separato dagli altri e dall'anti-wc e deve avere una superficie utile in pianta di almeno mq. 1,50 con lato minimo di almeno m 1; le porte di accesso ai servizi igienici devono essere apribili verso l'esterno e devono essere dotate di serratura di emergenza azionabile dall'esterno e indicatore di presenza e, nei casi di ventilazione artificiale, di griglia o fessura nella porzione inferiore alta almeno cm. 5. In ciascun vano wc deve essere presente una finestra apribile di superficie pari ad almeno mq. 0,40. E' ammessa la ventilazione artificiale, purché l'antibagno sia dotato di finestra apribile comunicante con l'esterno o quanto meno di una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta. La ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora se continua e 10 se temporizzata, con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo.

e) Riscaldamento e certificazione energetica

I locali aperti all'uso dei fruitori devono essere opportunamente dotati di impianto di riscaldamento e ottenere certificato di conformità degli impianti (elettrico e termoidraulico) con il relativo attestato di qualificazione energetica.

f) Accessibilità persone diversamente abili

Deve essere garantito il requisito di accessibilità di tutti i locali da parte delle persone diversamente abili, secondo quanto previsto dalla Legge 13/89, dal D.M. 236/89 (e s.m.i.) e dalla L.R. 16/2007 aggiornata dalla D.G.R. n. 1428 del 06.09.2011 (e s.m.i.).

6. Aree a parcheggio

La dotazione minima di parcheggio effettivo, con esclusione della viabilità di accesso e di manovra, con accesso diretto dalla pubblica via, da identificare nell'area di pertinenza del fabbricato in cui viene svolta l'attività o il servizio deve essere:

- a. Per le strutture in zona territoriale omogenea a carattere residenziale, non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio);
- b. Per le strutture in zona territoriale omogenea diversa dalla residenza, non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio).

Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione delle aree a parcheggio.

7. Impatto acustico

Ove stabilito dal Piano di Zonizzazione acustica comunale è obbligatoria la presentazione della documentazione di previsione di Impatto acustico atta a dimostrare il rispetto dei limiti di legge.

All'interno dei locali non devono essere superati i limiti massimi di esposizione al rumore fissati dal Decreto Legislativo n. 277/91 per i lavoratori. In ogni caso, le persone presenti continuamente all'interno delle strutture, non potranno essere sottoposte ad un livello sonoro superiore a 90 dB.

Devono essere rispettati altresì i valori minimi di indice di "potere fonoassorbente" fissati dalla legislazione nazionale di settore ("requisiti acustici passivi degli edifici").

Ai fini dell'utilizzo dell'immobile, dovrà essere prodotto il certificato di collaudo acustico.

8. Disposizioni per i locali esistenti

I locali già destinati a circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali, alla data di entrata in vigore del presente Piano Interventi, devono essere adeguati alle disposizioni sopra richiamate entro il termine massimo di 12 mesi, ad esclusione dei seguenti commi:

- sorvegliabilità esterna;
- altezze dei locali;
- per la sola parte riguardante l'attestato di qualificazione energetica;
- area a parcheggio

I requisiti sopra descritti devono essere garantiti da tutti gli immobili destinati ad attività di circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali non ancora insediati, compresi i procedimenti in corso.

Qualora nel termine massimo di 12 mesi non si fosse provveduto all'adeguamento degli immobili, si provvederà alla sospensione temporanea di qualunque attività interna ai locali.

9. Compatibilità urbanistica

Le eventuali attività collaterali previste dallo statuto costitutivo di circoli privati e centri culturali dovranno essere compatibili con le destinazioni della zona e le destinazioni degli immobili.

10. Sanzioni

Ferme restando le sanzioni specifiche previste dalle normative di riferimento per le singole fattispecie, per ogni violazione delle disposizioni di cui sopra si applicano le sanzioni di cui all'art. 7 bis del D.lgs. 267/2000.

Art. 82 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

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

In ogni altro caso, è ammessa la larghezza minima di m. 1,00, e di 0,80 per le scale interne ad una stessa unità abitativa e, in particolare le dimensioni del vano scale devono essere rispondenti a quanto indicato nel D.M. 236/89.

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

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

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

Art. 83 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

Fatta salva la disciplina di cui al precedente art. 79, i locali interrati ad uso "cantina" possono avere altezza di m 2,20, riducibili a m 2,0 per i garage. Si richiamano eventuali prescrizioni speciali.

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

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

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

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

Art. 84 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, aerato direttamente dall'esterno tramite idonea finestra.

Per i servizi igienici asserviti a locali aperti al pubblico le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2 e m 1,80 negli altri casi.

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

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

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

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

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

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

Art. 85 - LOCALI CUCINA

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

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

Art. 86 - EDIFICI RURALI

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

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

Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I nuovi ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la

ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

Per gli impianti esistenti andrà previsto il graduale adeguamento in occasione di interventi di risanamento o ristrutturazione edilizia.

I nuovi locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di :

- 10 m dall'abitazione del titolare;
- 50 m da abitazioni di altri proprietari.

Il Responsabile SIP dell'U.L.S.S. valuterà eventuali deroghe nel caso di edifici preesistenti.

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

- 25 m dall'abitazione del titolare;
- 50 m da abitazioni di altri proprietari.

Il Responsabile SIP dell'U.L.S.S. valuterà eventuali deroghe nel caso di preesistenze.

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

Le distanze tra stalle o concimaie e le abitazioni potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione a giudizio del Responsabile SIP dell'U.L.S.S.

Il Sindaco, sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S., può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

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

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

Art. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO

Gli edifici che prevedono la presenza umana continuativa devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno: per gli edifici che non vengono collegati al pubblico acquedotto dovrà essere dimostrata a mezzo dei laboratori pubblici, l'idoneità al consumo umano dell'acqua.

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

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

Art. 89 – GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine di una corretta gestione delle acque meteoriche, sia in termini di regimazione idraulica, che in considerazione della necessaria salvaguardia delle risorse idriche, ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione e ampliamento dovrà prevedere un adeguato sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche, con "sfiore" recapitante nella canalizzazione pubblica di raccolta o nei corsi d'acqua naturali. Nel caso di quest'ultima dovrà essere ottenuto parere o autorizzazione dell'organo competente.

Art. 90 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA

La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 17/2009 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

Art. 91 - LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

1. Al fine di prevenire e ridurre il più possibile il numero e la gravità degli infortuni sul lavoro causati da caduta di persone dall'alto degli edifici, in attuazione del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. N. 61/85, sono soggetti all'applicazione e devono integralmente conformarsi alle note di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012 (Allegato A) nonché alle "istruzioni tecniche" (Allegato B) i progetti (in via ordinaria, in sanatoria, in variante in corso d'opera) che interessano la copertura e le pareti degli edifici così come individuati nei suddetti provvedimenti regionali.
2. Al termine dei lavori, all'atto di presentazione della domanda di certificato di agibilità, per quanto concerne la conformità delle opere all'art. 79/bis, il richiedente deve allegare alla domanda:
 - La dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o norme di buona tecnica;

- La certificazione del produttore sulle caratteristiche dei materiali e dei componenti utilizzati;
 - La dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto.
3. La mancata previsione delle misure preventive e protettive, nei casi indicati al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del Permesso di Costruire, impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A. ed il legittimo inizio dei lavori in caso di S.C.I.A.
4. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi ed altro) laddove si configurino lavori sulle facciate e sulle coperture nel rispetto della normativa vigente.

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 92 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 93 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

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

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile del Servizio e, nei casi di 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 eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

Art. 94 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

Art. 95 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

Art. 96 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici,

con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 92.

Art. 97 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

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

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

ART. 98 - REQUISITI ACUSTICI

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

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

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

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

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S. , può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità.

ART. 98 bis– APPARECCHIATURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria la previsione di installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

NORME FINALI

Art. 99 - NORME ABROGATE

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'abrogazione del regolamento precedente e di ogni altra eventuale norma comunale in contrasto con le presenti disposizioni.

Art. 100 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

Nei confronti degli Strumento Urbanistici Attuativi vigenti continuano ad applicarsi le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri di quelli strumenti, nei termini della loro validità fatta salva la possibilità di adeguarli, previa apposita variante, alle indicazioni contenute nelle presenti norme.

Art. 101 - POTERI DI DEROGA

Al Sindaco è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.I. nei limiti di cui all'art.14 del DPR 380/2001.

Art. 102 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 103, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Sindaco farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Art. 103 - SANZIONI

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

INDICE GENERALE

PARTE I – NORME SUL PROCEDIMENTO	1
TITOLO I - NORME GENERALI	1
ART. 1 - CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	1
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI.....	1
TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	2
CAPITOLO I - OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO	2
ART. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	2
ART. 5 - INTERVENTI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	2
ART. 6 - OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE	2
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	8
ART. 7 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	8
ART. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	8
ART. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA	8
ART. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	8
ART. 11 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	8
ART. 12 – NUOVA COSTRUZIONE.....	8
ART. 13 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	8
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D'USO.....	9
ART. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI	9
ART. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	9
ART. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA	10
TITOLO III.....	11
AUTORIZZAZIONE ED ONERI	11
CAPITOLO I - DOMANDA E RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	11
ART. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	11
ART. 18 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE : FORMA-CONTENUTO	12
ART. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	13
ART. 20 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	17
ART. 21 - DECISIONI	17
ART. 22 - INUTILE DECORSO DEI TERMINI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	18
ART. 23 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	18
ART. 24 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	19
CAPITOLO II - ONEROSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	19
ART. 25 - ONERI COLLEGATI AGLI INTERVENTI EDILIZI	19
ART. 26 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI	19
ART. 27 - EDILIZIA CONVENZIONATA	20
ART. 28 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	20
ART. 29 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	20
ART. 30 - CONTRIBUTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE	21
CAPITOLO III.....	21
DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	21
ART. 31 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	21
ART. 32 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	22
ART. 33 - VARIANTI MIGLIORATIVE	22
TITOLO IV.....	23
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E AGIBILITA'	23

COMUNE DI BROGLIANO (VI)
Piano degli Interventi
Regolamento Edilizio

CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI	23
ART. 34 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	23
ART. 35 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	24
ART. 36- ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	24
ART. 37 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	25
ART. 38 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	25
ART. 39 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	25
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI	26
ART. 40 - VISITE DI CONTROLLO.....	26
ART. 41 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	26
ART. 42 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE	27
CAPITOLO III - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	28
ART. 43 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO.....	28
ART. 44 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	28
ART. 44Bis – SANATORIA GIURISPRUDENZIALE	29
TITOLO V.....	30
COMMISSIONE EDILIZIA	30
ART. 45 – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE PER IL PAESAGGIO.....	30
ART. 46 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	32
ART. 47 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	32
PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA	33
TITOLO I	
DISCIPLINA URBANISTICA.....	33
ART. 48 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	33
ART. 49 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO INTERVENTI.....	33
ART. 50 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	33
ART. 51 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO INTERVENTI.....	34
ART. 53 - CONVENZIONI URBANISTICHE.....	35
TITOLO II.....	36
DISCIPLINA EDILIZIA.....	36
ART. 55 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	37
ART. 56 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO	37
ART. 57 - DISTANZE TRA FABBRICATI.....	39
ART. 58 - DISTANZE DAI CONFINI.....	40
ART. 59 - DISTANZA DALLE STRADE	40
TITOLO III.....	42
INTERVENTI EDILIZI	42
ART. 60 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	42
ART. 61 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	42
ART. 62 - SOTTOTETTI	43
ART. 63- ABBAINI	44
ART. 64 - AGGETTI E SPORTI.....	44
ART. 65 - PORTICI DI USO PUBBLICO E MARCIAPIEDI	44
ART. 66 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	45
ART. 67 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	46
ART. 68 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....	47
ART. 69 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO	47
ART. 70 - RECINZIONI	48
ART. 71 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....	48
ART. 72 - DECORO DEGLI EDIFICI	49
ART. 73 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI	49
ART. 74 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE	50

COMUNE DI BROGLIANO (VI)
Piano degli Interventi
Regolamento Edilizio

PARTE III	52
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA	52
TITOLO I52	
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	52
ART. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	52
ART. 76 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE	52
ART. 77 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE, ECC.)	53
ART. 78 - PARAMETRI ABITATIVI	53
ART. 79 - LOCALI ABITABILI	53
ART. 80 - LOCALI AD USO COLLETTIVO	55
ART. 81 - CIRCOLI PRIVATI, SALE CONFERENZE E/O CONVEGNI E CENTRI CULTURALI	55
ART. 82 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI	58
ART. 83 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI	59
ART. 84 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	59
ART. 85 - LOCALI CUCINA	60
ART. 86 - EDIFICI RURALI	60
ART. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	60
ART. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO	62
ART. 89 - GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE	62
ART. 90 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA	62
ART. 91 - LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA	62
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI	64
ART. 92 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	64
ART. 93 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI	64
ART. 94 - OPERE PROVVISORIALI	64
ART. 95 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	64
ART. 96 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	65
ART. 97 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE	66
ART. 98 - REQUISITI ACUSTICI	66
ART. 98 bis- APPARECCHIATURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI	67
NORME FINALI	68
ART. 99 - NORME ABROGATE	68
ART. 100 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	68
ART. 101 - POTERI DI DEROGA	68
ART. 102 - INTERVENTI D'UFFICIO	68
ART. 103 - SANZIONI	68