

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL P.R.G. DEL COMUNE DI

FRASSINELLE POLESINE (RO)

SOMMARIO

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori.....	6

TITOLO II°: IL DIRIGENTE - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia.....	7
Art. 4 - Composizione.....	7
Art. 5 - Durata.....	8
Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	8
Art. 7 - Il Dirigente.....	9

TITOLO III° : CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Capo I° - Certificazioni e pareri

Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica.....	10
Art. 9 - Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica.....	10
Art. 10 - Parere preventivo.....	10
Art. 11 - La Conferenza dei Servizi.....	11

Capo II° - Permessi di Costruire e DIA

Art. 12 - Interventi liberi.....	11
Art. 13 - Opere soggette a denuncia di inizio attività.....	12
Art. 14 - Opere soggette a permesso di costruire.....	13
Art. 15 - Opere pubbliche comunali.....	14

Capo III° - Procedimenti

Art.16 - I procedimenti per il rilascio della concessione edilizia, della autorizzazione edilizia e per la denuncia di inizio attività.....	14
Art. 17 - Validità della concessione.....	14
Art. 18 - Evidenza della concessione, autorizzazione del progetto.....	14

Capo IV – Presentazione dei progetti

Art. 19 - Formulazione della domanda.....	15
Art. 20 - Asseverazione.....	15
Art. 21 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici.....	15
Art. 22 - Indicazione degli elaborati tecnici.....	15

Capo V° - Oneri

Art. 23 - Onerosità del permesso di costruire.....	19
Art. 24 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione.....	20

Capo VI° - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 25 - Punti di linea e di livello.....	21
Art. 26 - Inizio e termine dei lavori.....	21

Art. 27 - Conduzione del cantiere.....	22
Art. 28 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	23
Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni.....	23
Art. 30 - Varianti in corso d'opera.....	23
Art. 31 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	24
Art. 32 - Sospensione dei lavori.....	24
Art. 33 - Decadenza della concessione o autorizzazione.....	25
Art. 34 - Annullamento della concessione o della autorizzazione edilizia.....	25
Art. 35 - Poteri eccezionali.....	26
Art. 36 - Tolleranze.....	26
Art. 37 - Certificato di agibilità.....	26

PARTE SECONDA: NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I° : DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 38 - Definizione di elementi urbanistico-edilizi.....	29
Art. 39 - Costruzioni a blocco isolato e a blocco chiuso.....	30
Art. 40 - Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie.....	31
Art. 41 - Distanza fra le costruzioni.....	31
Art. 42 - Allineamento degli edifici e arretramenti.....	31
Art. 43 - Cortili.....	32
Art. 44 - Costruzioni accessorie e di natura particolare.....	32

TITOLO II° : ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 45 - Decoro degli edifici e degli spazi.....	33
Art. 46 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	33
Art. 47 - Illuminazione sotterranei.....	34
Art. 48 - Comignoli, antenne,mensole e sovrastrutture varie.....	34
Art. 49 - Recinzioni delle aree private.....	34
Art. 50 - Alberature.....	34
Art. 51 - Coperture.....	34
Art. 52 - Scale esterne.....	35
Art. 53 - Marciapiedi.....	35
Art. 54 - Portici.....	35
Art. 55 - Soglie degli accessi carrai.....	35
Art. 56 - Edifici e luoghi di interesse artistico, storico o panoramico.....	35
Art. 57 - Apposizione di insegne, vetrinette, cartelli e oggetti pubblicitari.....	36
Art. 58 - Targhe per denominazioni di Vie e Piazze, numeri civici, etc.....	37

PARTE TERZA: NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I°: PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 59 - Igiene del suolo e del sottosuolo.....	38
Art. 60 - Tipo materiali, dimensioni delle fondazioni e protezione dall'umidità	38
Art. 61 - Isolamento termico-acustico.....	38
Art. 62 - Fumi, polveri ed esalazioni.....	39

TITOLO II° : FOGNATURE

Art. 63 - Condotti e bacini a cielo aperto.....	39
Art. 64 - Condotti chiusi - allacciamenti.....	39
Art. 65 - Fognature delle lottizzazioni.....	39
Art. 66 - Depurazione degli scarichi.....	39
Art. 67 - Fognature singole.....	40
Art. 68 - Prescrizioni particolari.....	40
Art. 69 - Immondizie.....	40

TITOLO III°: REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 70 - Locali abitabili.....	41
Art. 71 - Cucine e servizi igienici.....	42
Art. 72 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.....	42
Art. 73 - Corridoi e disimpegni.....	43
Art. 74 - Locali a o terra, seminterrati e scantinati.....	43

TITOLO IV°: COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 75 - Edifici e locali di uso collettivo.....	43
Art. 76 - Barriere architettoniche.....	43
Art. 77 - Studi medici e ambulatori.....	44
Art. 78 - Edifici per insediamenti produttivi.....	44
Art. 79 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	45
Art. 80 - Impianti al servizio dell'agricoltura.....	45

PARTE QUARTA: STABILITA' E SCIUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°: NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 81 - Stabilità delle costruzioni.....	46
--	----

TITOLO II°: PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 82 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	46
Art. 83 - Impiego di strutture lignee.....	46
Art. 84 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco.....	46
Art. 85 - Particolari prevenzioni cautelative.....	47
Art. 86 - Uso di gas in contenitori.....	47
Art. 87 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.....	47

TITOLO III°: CAUTELA DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 88 - Opere provvisionali.....	47
Art. 89 - Scavi e demolizioni.....	48
Art. 90 - Rinvestimenti e scoperte.....	49

PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 91 - Autorizzazioni a lottizzare e licenze di costruire concesse in data all'entrata in vigore del presente regolamento.....	50
---	----

TITOLO II° : DISPOSIZIONI FINALI

Art. 92 - Entrata in vigore del presente regolamento.....	50
Art. 93 - Norme abrogate.....	50
Art. 94 - Poteri di erogazione.....	50
Art. 95 - Sanzioni.....	50

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90, come sostituito dall'art. 6 della L. 127/97; definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal DPR 380/01, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

TITOLO II°: COMMISSIONE EDILIZIA – IL DIRIGENTE

Art. 3 – Competenze e attribuzioni della Commissione Edilizia

In applicazione all'art. 4 D.P.R. n. 380/2001, il Comune di Frassinelle Polesine intende conservare la Commissione Edilizia comunale che svolgerà funzioni di organo consultivo, al cui parere saranno sottoposti soltanto i seguenti interventi:

- a) interventi progettuali che riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi D.Lgvo n. 42 del 22.01.2004;
- b) Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche e con definizione morfologica e formale dei futuri interventi.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico circostante.

Art. 4 - Composizione

La Commissione Edilizia comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Comunale, il cui numero di componenti è definito con Del. Consiglio Comunale, ai sensi art. 113 L.R. 61/1985.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- il Dirigente del Settore Tecnico o un suo delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti del settore, nominati con voto limitato a uno, in modo quindi da garantire l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Per le funzioni di cui alla legge regionale 31.10.1994 n. 63 la Commissione Edilizia è integrata da due esperti in materie di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollente.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni e comunque per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata.

I membri elettivi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori; la Commissione deve essere rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per 45 giorni successivi al termine del mandato.

Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.

Sono richiamate le previsioni del punto 5 dell'art. 36 della Legge 08.06.1990, n. 142 nel caso che il Consiglio Comunale sia impossibilitato a provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia, un gettone di presenza la cui entità è stabilita dall'Amm.ne Comunale.

Per l'approfondimento di particolari problemi, il Dirigente o il Responsabile del Servizio, di sua iniziativa od a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte a sedute della Commissione stessa persone di specifica competenza che non avranno però diritto di voto.

Art. 5 - Durata

- 1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che ha provveduto alla sua nomina; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.**
- 2. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.**

Art. 6 – Funzionamento della Commissione Edilizia

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

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Coordinatore del Settore Tecnico e di almeno altri 2 membri.

Per la validità della C.E.I. è necessaria la presenza di almeno uno dei 2 membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Dirigente e/o Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvede alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

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

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

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

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario/Responsabile del servizio redige un verbale, che viene sottoscritto dal responsabile del procedimento e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

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

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole; le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, di cui al D. Lgvo n. 42 del 22.01.2004 da trasmettere alla Soprintendenza ai BB.AA.

Art. 7 – Il Dirigente

- 1. Il Dirigente è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97, al quale competono:**
 - le azioni e i provvedimenti previsti dal presente Regolamento Edilizio;
 - l'individuazione dei dipendenti responsabili del procedimento;
 - il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 20;
 - l'emanazione dei provvedimenti di cui al Capo VI° del Titolo III° (parte prima);
 - la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
 - la valutazione se il progetto è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia;
 - la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi di cui all'art. 11;
 - l'esercizio della vigilanza sugli interventi di trasformazione edilizia e territoriale;
 - l'irrogazione delle sanzioni di cui al successivo art. 32;
 - l'invio dei pareri della Commissione Edilizia Integrata, alla Soprintendenza competente;
 - ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.

In particolare al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

TITOLO III°: CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAPO I° - CERTIFICAZIONI E PARERI

Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.
2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Art. 9 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
 - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - b) planimetria catastale aggiornata;
 - c) il titolo che giustifica la richiesta;

Art. 10 - Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

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

Art. 11 – La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

CAPO II° - PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A.

Art. 12 – Interventi liberi

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 6 del DPR 380/01 e gli altri interventi descritti al 3° comma dell'art. 76 della L.R. 61/85, non richiedono alcuna preventiva domanda, denuncia o comunicazione e sono eseguiti senza titolo abilitativo.
A titolo esemplificativo si riportano alcune tipi di interventi liberi:
 - a) opere di manutenzione ordinaria;
 - b) cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere purché non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.L. 1444/68 e della L.R. 61/85 e i cambi di destinazione d'uso di unità residenziali purché di superficie netta di pavimento inferiore a un terzo della superficie netta di pavimento dell'unità abitativa originaria;
 - c) interventi strettamente necessari in circostanze di pericolo imminente o per pubblica incolumità;
 - d) serre mobili e prive di strutture murarie;
 - e) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del D.P.R. 616/77;
 - f) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, ai sensi della L.R. 44/85;
 - g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
 - h) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;
 - i) baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;

- j) opere di sistemazione esterne quali pavimentazioni, sistemazioni a verde purché di modesta entità e non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;
 - k) allacciamenti impianti tecnologici.
2. Analogamente non richiedono domanda, comunicazione, né permesso di costruire o denuncia di inizio attività le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
3. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Art. 13 - Opere soggette a denuncia di inizio attività

Sono realizzabili con denuncia di inizio attività :

- a) interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art.10 (Permesso di costruire) e all'art. 6 (Attività edilizia libera) del DPR 380/01, che siano conformi alle previsioni degli strumenti, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Esse possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori per l'agibilità senza attendere la scadenza dei 30 giorni.
- c) manutenzione straordinaria;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
- g) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso;

- i) **impianti tecnologici e volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;**
- j) **opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque di un terzo di quella dell'edificio principale;**
- k) **occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero a carattere provvisorio;**
- l) **opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edilizi;**
- m) **interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi, da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari;**

In alternativa al Permesso di Costruire si possono eseguire con denuncia di inizio attività:

- a) **gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. La totale demolizione e ricostruzione è consentita solamente se l'opera risulta conforme alle previsioni degli strumenti, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;**
- b) **gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani;**
- c) **gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali, recanti precise disposizioni plano-altimetriche.**

Art. 14 - Opere soggette a permesso di costruire

1. **Sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi non assoggettati alla disciplina di cui al precedente art. 25, e di seguito elencati:**
 - a) **gli interventi di nuova costruzione (art. 3, 1° comma, lettera e del DPR380/01).**
 - b) **gli interventi di ristrutturazione urbanistica;**
 - c) **In alternativa si possono realizzare con la procedura DIA le opere indicate al precedente art. 25, 2° comma, lettera a), b) ed c).**

Art. 15 - Opere pubbliche delle Amministrazioni

1. Non sono soggette a DIA né a Permesso di Costruire:

- a) le opere pubbliche del Comune, deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR 554/99. E' facoltà del Dirigente di richiedere il parere della CEC per opere di particolare rilevanza edilizio – urbanistica.
- b) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del DL 18.8.2000, n.267;
- c) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18.04.1994, n° 383, e successive modificazioni.

CAPO III° - PROCEDIMENTI

Art. 16 - I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività

1. I procedimenti per il rilascio dei permessi di costruire e per la denuncia di inizio attività sono regolati dall'art. 20 e dall'art. 22 del DPR 380/01;
2. Per il rilascio dei permessi di costruire nonché per la denuncia di inizio attività è fatto obbligo di presentare l'asseverazione di cui al successivo articolo 32.

Art. 17 - Validità del permesso di costruire

1. La validità del permesso di costruire è disciplinata dall'art. 15 del DPR 380/01.

Art. 18 - Evidenza del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività

1. Gli estremi relativi al permesso di costruire e alle denunce di inizio attività devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.

CAPO IV – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 19 - Formulazione della domanda

1. **Le domande di permesso di costruire e di denuncia inizio attività vanno formulate su moduli forniti dal Comune. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.**
2. **Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati al Dirigente.**
3. **Alle domande e alla D.I.A. vanno allegare in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.**
4. **A seguito della presentazione al Comune della domanda o della denuncia verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del responsabile del procedimento.**

Art. 20 – Asseverazione

1. **Il progettista deve asseverare:**
 - a) **la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;**
 - b) **la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;**
 - c) **la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;**
 - d) **il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;**
 - e) **la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 26.**

Art. 21 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. **Alla domanda diretta ad ottenere il permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati dall'art. successivo.**
2. **Deve essere allegata copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.**
3. **Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente art. 32.**

Art. 22 - Indicazione degli elaborati tecnici

1. **I disegni devono essere datati e depositati in triplice 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 uffici comunali, nonché ulteriori due**

copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi del D.L.vo 42/2004.

2. **Essi devono in ogni caso comprendere:**
 - a) **una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;**
 - b) **estratto del P.R.G. e di altri eventuali piani di Settore vigenti;**
 - c) **una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.**
3. **Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 46/90.**
 - a) **Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:**
 - I) **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;**
 - II) **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, e curve di livello, 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, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, 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;**
 - III) **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; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;**
 - IV) **le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura.**
 - V) **le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi**

fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.

- VI) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;**
 - VII) tutti i prospetti esterni in scala 1:100; due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;**
 - VIII) quando ritenuto necessario 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;**
 - IX) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;**
 - X) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;**
 - XI) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;**
 - XII) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti IV), V), VI) e VII) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.**
- b) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:**
- I) gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);**
 - II) qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.**
- c) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:**
- I) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;**
 - II) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;**
 - III) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;**

- IV) l'indicazione dei materiali impiegati.**
- d) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere minori:**
 - I) planimetria quotata, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;**
 - II) indicazione di materiali e di colori;**
 - III) documentazione fotografica.**
- e) Per le opere di urbanizzazione:**
 - I) 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;**
 - II) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;**
 - III) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;**
 - IV) computo metrico e capitolato speciale.**
- f) Per le mostre e i depositi:**
 - I) 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.**
- g) Per le demolizioni:**
 - I) piante ed 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;**
 - II) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.**
- h) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:**
 - I) relazione tecnica descrittiva;**
 - II) planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;**
 - III) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.**
- i) Per varianti a progetti approvati:**

- I) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
- j) Per la installazione di impianti ripetitori:
- II) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
 - III) un profilo longitudinale 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;
 - IV) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
 - V) 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.;
 - VI) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti;
 - VII) qualora nella zona interessata esistano case destinate ad abitazione fissa, l'intensità del campo elettrico e magnetico non deve superare i limiti previsti dalla normativa vigente;
 - VIII) la presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.
- k) Per gli insediamenti produttivi:
- I) per gli insediamenti produttivi, gli elaborati vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali;
- l) Per gli strumenti urbanistici attuativi:
- I) per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

CAPO V° - ONERI

Art. 23 - Onerosità del permesso di costruire

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del

permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al concessionario la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo.
6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 4 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso si applicano le rate successive alla prima agli interessi legali ed il concessionario deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

Art. 24 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il

conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.

- 6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.**
- 7. Per le aree oggetto d'intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali valutati secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle comunali.**
- 8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.**
- 9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.**

CAPO VI° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 25 - Punti di linea e di livello

- 1. Il titolare del permesso di costruire, ha l'obbligo di comunicare l'inizio dei lavori, chiedendo preliminarmente, ove trattasi di nuovi fabbricati, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello. Con la stessa comunicazione o con nota distinta si deve indicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice e del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'USSL.**
- 2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari del permesso di costruire, per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 2 del DPR 380/01.**

Art. 26 - Inizio dei lavori

- 1. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Dirigente la data di inizio dei lavori, entro dodici mesi dal giorno del rilascio.**
- 2. In mancanza di tale dichiarazione è assunta, come data di inizio dei lavori, la data del permesso di costruire.**
- 3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni.**
- 4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo**

manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

- 5. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.**
- 6. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.**
- 7. Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato presso l'Ufficio comunale competente, la documentazione prevista dalla L. 1086/71 qualora dovuto.**

Art. 27 - Conduzione del cantiere

- 1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94.**
- 2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.**
- 3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dal Dirigente dell'ufficio comunale competente.**
- 4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.**
- 5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.**
- 6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.**

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

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente dell'ufficio comunale competente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio comunale competente.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 29 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nella Denuncia di Inizio Attività.

Art. 30 - Varianti in corso d'opera

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto assentito previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti dall'art. 32 del DPR 380/01 e dal 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Dirigente nel proprio atto verrà a definire.

4. **Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.**
5. **Tutte le altre varianti, che sono classificabili come non essenziali, purché diverse da quelle indicate all'art. 25 lett. b) del D.P.R. 380/2001 devono essere comunicate al Dirigente e approvate prima della loro esecuzione.**
6. **Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. 42/2004 richiedono il parere della Commissione edilizia integrata e l'avvio della conseguente procedura.**

Art. 31 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

1. **Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, nonché dal DPR 380/01.**
2. **Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano le disposizioni della L.R. 61/85 e del DPR 380/01.**

Art. 32 - Sospensione dei lavori

1. **La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:**
 - a) **opere prive di titolo di permesso di costruire;**
 - b) **opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;**
 - c) **inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Dirigente il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;**
 - d) **mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 44 prima dell'inizio dei lavori;**
 - e) **mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;**
 - f) **mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.**
2. **L'ordinanza di sospensione:**
 - a) **va emessa dal Dirigente entro 15 giorni dall'accertamento;**
 - b) **va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al**

richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. **L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Dirigente.**
4. **Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente emette il provvedimento definitivo.**
5. **La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.**

Art. 33 – Decadenza del permesso di costruire

1. **Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.**
2. **Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso a Costruire o DIA, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.**
3. **Il termine di validità del permesso a Costruire o DIA viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.**
4. **La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Dirigente, da notificare all'interessato.**

Art. 34 – Annullamento del permesso a Costruire o DIA

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

Art. 35 - Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'art. 50 del DL. 267/00, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 36 - Tolleranze

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, nonché le geometrie dei fabbricati per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

Art. 37 - Certificato di agibilità

1. Gli interventi richiamati all'art. 24 del DPR 380/01 non possono essere utilizzati senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Dirigente, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma 5.
2. Il certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività e loro eventuali e successive varianti.
3. Il Dirigente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori, può verificare nei 30 giorni successivi la conformità delle opere al progetto approvato e la sussistenza delle necessarie condizioni igienico - sanitarie.
4. Ove il Dirigente non provveda al suddetto controllo, l'agibilità si intende comunque acquisita una volta trascorsi 45 giorni dalla presentazione della

- richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui al successivo comma 10.**
5. **Una volta rilasciato, anche tacitamente, il certificato di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.**
 6. **L'amministrazione può comunque disporre, nei 180 giorni dalla formazione del silenzio assenso, un'ispezione e dichiarare la non agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti per la certificazione di agibilità.**
 7. **Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, ma l'esercizio della specifica attività potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al competente settore dell'ULSS.**
 8. **Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere, devono essere comunque comunicati al competente settore dell'ULSS.**
 9. **Alla domanda di agibilità vanno allegati:**
 - a) **Dichiarazione ai sensi del primo comma, punto b) dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 a firma del richiedente che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.**
 - b) **documentazione catastale con attestazione dell'avvenuta presentazione all'UTE;**
 - c) **copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi delle L. 1086/71 e L. 64/74; nel caso non sono state eseguite opere in c.a. deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori;**
 - d) **dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 46/90 con allegata la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati, lo schema o il progetto dell'impianto realizzato, copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali del dichiarante;**
 - e) **certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;**
 - f) **dichiarazione congiunta impianto termico ai sensi della L. 10/91 e rispondenza dell'isolamento alla legge e al progetto depositato;**
 - g) **certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);**
 - h) **licenza di esercizio per gli ascensori;**
 - i) **copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico;**
 - j) **eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti;**

- k) **dichiarazione di conformità del rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla L. 13/89 e al D.P.R. 503/96.**
10. **Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente 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 agibile.**
11. **In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile (D.P.R. 425/94).**
12. **Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.**

PARTE SECONDA: NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I: DEFINIZIONI E CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 38 – Definizione di elementi urbanistico-edilizi

1. **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G.
2. **Superficie coperta:** è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:
 - a) i balconi, gli sporti, i cornicioni e le gronde senza sovrastanti corpi chiusi con sporgenza complessiva non superiore a ml 1,40;
 - b) le scale aperte interessanti non più di un piano con sporgenza complessiva non superiore a ml 1.20;
 - c) le parti completamente interrato;
 - d) le serre stagionali, le piscine;
 - e) i pergolati, i gazebo;
 - f) gli impianti tecnologici (quali silos, 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.
 - g) I manufatti in legno pertinenti adibiti a ripostiglio e deposito attrezzi con una superficie di pavimento non superiore a mq. 9 e altezza non superiore a ml. 2.40, collocati su scoperti pertinenti di edifici residenziali, per un massimo di un manufatto per ogni scoperto pertinenziale.
3. **Superficie utile:** 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.
4. **Altezza dei vani:** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:
 - a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave se lo spazio tra le travi è inferiore alla larghezza del trave stesso;

- b) nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza del vano è la media delle altezze;
 - c) nel caso di vani a quote diverse, l'altezza è quella di ciascuna parte del vano;
5. **Altezza dell'edificio:** è la differenza tra la quota zero come definita al comma 7° e la quota dell'intradosso dei soffitti dell'ultimo piano praticabile. Se l'ultimo piano non è orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna.
6. **Volume dell'edificio:** è il volume del solido emergente dal terreno. È dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio definita al 5° comma.

Sono escluse:

- I) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50 e i sottostanti porticati;
 - II) i porticati sottostanti a loggiati;
 - III) i porticati di uso pubblico;
 - IV) i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta purché architettonicamente inserita nel volume originale;
 - V) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;
 - VI) gli spazi adibiti a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo, di mc. 45 per unità abitativa a servizio di fabbricati esistenti e privi di garages.
 - VII) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.
7. **Quota zero:** corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.

Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96.

Art. 39 – Costruzioni a blocco isolato e a blocco chiuso

Agli effetti del calcolo delle distanze e delle altezze dei fabbricati e del calcolo dei cortili, le costruzioni si distinguono in costruzioni a blocco isolato e costruzioni a blocco chiuso.

Sono costruzioni a blocco isolato quelle staccate su ogni lato dai confini di proprietà.

Sono costruzioni a blocco chiuso quelle inserite, addossate o aggiunte, in tutto o in parte, ad altre costruzioni preesistenti, oppure quelle erette a muro cieco in confine di proprietà anche per un solo tratto di fabbricato.

Due o più case appartenenti a due o più proprietari potranno considerarsi un unico blocco isolato quando la loro costruzione sia eseguita contemporaneamente e l'aspetto esterno sia unico o simile.

Art. 40 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata, non potrà essere superiore ad una volta e mezza la larghezza della via sulla quale prospettano.

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con vie trasversali.

Qualora lungo la strada esistano marciapiedi essi devono essere computati per determinare il filo della strada.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via da diritto a chi si arretra di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando nella larghezza della strada l'arretramento proprio e l'arretramento obbligatorio del frontista.

Gli arretramenti volontariamente assunti non potranno in nessun caso andare a beneficio del fronteggiante.

Gli edifici che vengono costruiti in angolo tra vie o spazi pubblici di larghezza differente possono raggiungere l'altezza consentita per la strada o spazio più largo anche nel fronte prospettante la strada o spazio più stretto, per una estensione non superiore a 15 m.

Art. 41 – Distanza fra le costruzioni

Sia nei fabbricati a blocco chiuso che in quelli a blocco isolato la distanza fra le costruzioni o fra i corpi di fabbrica, anche nello stesso complesso edilizio non potrà essere inferiore alla distanza minima prevista dalle "NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G."

Qualora una costruzione sorga in una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime dal confine per le singole zone.

Art. 42 – Allineamento degli edifici e arretramenti

I fabbricati che devono sorgere in fregio a vie preesistenti dovranno osservare l'arretramento minimo previsto dal P.R.G..

Ove però esistano costruzioni allineate in modo tale da costituire una caratteristica architettonica ed ambientale delle zone stesse, il Sindaco **o il Dirigente**, potrà imporre alle nuove costruzioni un arretramento maggiore o minore di quello minimo sopra indicato, e ciò fino all'allineamento già in atto.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Sindaco **o il Dirigente**, senza ricorrere alla adozione di un piano particolareggiato, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

Chi intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di aver stabilito col Comune gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente o strada privata aperta al pubblico passaggio.

Tale obbligo è da osservarsi anche per le costruzioni da eseguire secondo linee di P.R.G., eccetto che, prima dell'inizio dei lavori, siano intervenuti accordi col Comune per l'esecuzione del piano stesso.

Nel caso di arretramento del fabbricato dalla linea della strada, dovranno adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangono scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle strade contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

Chi fabbrica in arretrato rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea.

E' in facoltà del Sindaco **o del Dirigente** e nel rispetto dei concetti informativi del P.R.G., disporre caso per caso un diverso allineamento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.

Art.43 - Cortili

I cortili devono avere una superficie non inferiore alla quarta parte della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

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

In ogni caso la larghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere non inferiore a 10 mt..

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

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. Devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,00 ml. lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Art. 44 – Costruzioni accessorie e di natura particolare

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

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

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

TITOLO II: ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 45 – Decoro degli edifici e degli spazi

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

A tale riguardo il Sindaco **o il Dirigente** ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere di finitura esterne (intonacatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

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

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

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

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelloni pubblicitari negli spazi indicati dal Comune del rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

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

Art. 46 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

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

- fino a 5,00 ml. di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a 10 cm.;
- oltre i 5,00 ml. di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con massimo di 1,00 ml..

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

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore e 2,20 ml. e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo;
- i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico: ad una altezza inferiore a 4,00 ml. devono potersi aprire e sporgere non più di 20 cm. dal paramento esterno.

Art. 47 – Illuminazione sotterranei

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

Art. 48 – Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

Art. 49 – Recinzioni delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliate, ecc. e non superare l'altezza di 1,50 ml. con un massimo di ml. 2,00 per pilastri e cancelli.

Tali quote verranno misurate dalla quota media dal piano stradale prospettante, e dal piano di campagna per i confini interni.

Le recinzioni possono essere realizzate anche interamente cieche prevedendo però l'utilizzo di soli materiali tradizionali dell'edilizia civile e garantendo i necessari arretramenti per facilitare la visibilità degli incroci stradali.

- entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali e ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma precedente; è consentita tuttavia l'altezza massima di 3,00 ml.;

- entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Sono comunque vietate le recinzioni in pannelli, chiusi o aperti, prefabbricati in cls.

Art. 50 - Alberature

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

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

Art. 51 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alla caratteristica dell'ambiente circostante.

Sono di norma vietate le coperture piane, e quelle con falde rivolte verso l'interno, saranno ammesse solo in casi di rilevante e comprovato impegno architettonico.

Art. 52 – Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne al servizio del solo piano primo qualora trattasi di edifici esistenti. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

Art. 53 - Marciapiedi

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

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

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

Art. 54 - Portici

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

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

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

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

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

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di 4,00 ml., mentre l'altezza non deve essere inferiore a 3,00 ml..

Art. 55 – Soglie degli accessi carrai

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrai in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi, si farà possibilmente uso degli opportuni scivoli in lastre o scodelle di granito sostituenti la cordata.

Art. 56 – Edifici e luoghi di interesse artistico, storico o panoramico

L'obbligo della concessione ad edificare è esteso anche ai lavori di manutenzione interna qualora si tratti di edifici dichiarati di particolare interesse artistico o storico anche se non esposti alla pubblica vista.

Nei casi di nuove costruzioni o ricostruzioni in vicinanza di fabbricati o di luoghi dichiarati soggetti a protezione a causa della loro bellezza naturale e panoramica o della loro particolare importanza storica, il Sindaco o il **Dirigente** prescriverà caso per caso

le distanze, le misure e le altre norme necessarie perché le nuove opere non danneggino la prospettiva e la luce richiesta dagli edifici monumentali e non portino menomazioni alle bellezze naturali o alle visioni panoramiche locali.

L'autorizzazione ad eseguire tale opere potrà essere concessa dal **Sindaco o dal Dirigente** previo parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Il **Sindaco o il Dirigente** potrà impedire l'esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico o comunque discordanti con la bellezza ed il pregio dei monumenti e dei luoghi di interesse storico od artistico e, sentita la Commissione Edilizia, potrà proporre alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di subordinare a speciali norme o limitare la soppressione o la destinazione ad aree fabbricabili dei parchi e dei giardini che siano ritenuti di particolare importanza per l'estetica o l'igiene, anche se tali parchi o giardini non siano soggetti a particolari decreti di vincolo.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili salvo consenso del **Sindaco o del Dirigente**.

Art. 57 – Apposizione di insegne, vetrinette, cartelli e oggetti pubblicitari

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelloni anche provvisori indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi all'esterno dei fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Inoltre è proibito, senza autorizzazione del **Sindaco o del Dirigente**, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dei negozi anche a scopo di pubblicità.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza del suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno e proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ai casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del **Sindaco o del Dirigente** che sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni e fotografie dell'ambiente in duplice copia, che il decoro della località non resti in alcun modo turbato.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne e simili dovranno essere corredate da una adeguata documentazione fotografica, in duplice copia, dell'edificio interessato, oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insiemi architettonici di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultano contrarie al pubblico decoro.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando, le vetrinette, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite e in buono stato o quando a seguito di reclamo degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il **Sindaco o il Dirigente** ne avvisi la necessità.

Le insegne, i cartelloni, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli

precedenti, saranno rimossi d'Ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Art. 58 – Targhe per denominazione di Vie e Piazze, numeri civici, etc.

Al Sindaco **o al Dirigente** è riservata la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e costruzioni private di qualsiasi natura prospettanti le vie pubbliche:

- le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- le targhette e le scritte per la numerazione delle case che, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche e di trascinamento;
- le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

PARTE TERZA: NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I: PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 59 – 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 prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

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

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 35%; è altresì vietato realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a 2,50 m..

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 60 – Tipo, materiali, dimensioni delle fondazioni e protezione dall'umidità

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

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

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

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

I locali del piano terra, abitabili, devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante; impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno 50 cm., oppure su telaio con sottostante camera d'aria.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate con un parametro interno, che consenta la formazione di una intercapedine oppure di un adeguato sistema di impermeabilizzazione.

Vista la L. 257/92 non possono essere utilizzati materiali contenenti amianto.

Art. 61 – Isolamento termico-acustico

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

Fermo restando il disposto della legge n° 10 del 9 gennaio 1991 in materia di "norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili, recependo quanto previsto dalla L. 447/95 "Legge quadro in materia di inquinamento acustico".

Art. 62 – Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, a norma delle vigenti leggi.

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

TITOLO II: FOGNATURE

Art. 63 – Condotti e bacini a cielo aperto

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

Art. 64 – Condotti chiusi - allacciamenti

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione, fatte salve eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9 - 10 - 11 -12 della legge 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura, sono connessi nella osservanza delle norme vigenti su autorizzazione del Sindaco **o del Dirigente**, previa regolare domanda.

Art. 65 – Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognature delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco **o il Dirigente**, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è subordinata al nulla-osta del Responsabile Servizio Igiene Pubblica del Dipartimento di Prevenzione dell'U.L.S.S. ed al rispetto della legge n. 319 del 1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 66 – Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura, tutta idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.

Il Sindaco **o il Dirigente** ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, in salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.. Il Sindaco **o il Dirigente** può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente, fatte salve le norme più restrittive contenute nella legge 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 67 – Fognature singole

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

E' in facoltà del Sindaco **o del Dirigente**, su conforme parere dell'Ufficio Sanitario, consentire l'uso di pozzi perdenti solo nelle zone rurali.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco **o dal Dirigente**, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Sono in ogni caso fatte salve le norme previste dalla legge 319 del 1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo smaltimento dei reflui deve avvenire conformemente a quanto previsto dal regolamento di fognatura comunale e comunque nel rispetto del D.C.I. 04.02.1977 allegato 5.

Art. 68 – Prescrizioni particolari

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a 2,00 m. e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

Art. 69 - Immondizie

Le spazzature domestiche e gli altri rifiuti organici delle case di abitazione, esercizi pubblici, laboratori, ecc. devono essere raccolti in bidoni metallici muniti di coperchio ed aventi i requisiti atti ad evitare disperdimenti e nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti. Le convivenze ed i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di un vano deposito dei contenitori delle immondizie; detto vano, ubicato al piano terra, deve essere ventilato mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto.

TITOLO III: REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 70 – Locali abitabili

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

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

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno 9,00 mq. con la larghezza minima di 2,00 m.; eventuali porzioni del locale con larghezza inferiore ai 2,00 mt. sono ammesse solo se in aggiunta ai 9,00 mq. richiesti.
- cubatura minima di 24,00 mc.;
- altezza non inferiore a 2,70 m.;
- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale. Dal conteggio di tale superficie deve essere esclusa la porta d'ingresso principale all'alloggio.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile:

- non inferiore a 14 mq. per i primi 4 abitanti;
- non inferiore a 10 mq. per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq..

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di:

- 9 mq. per una persona;
- 14 mq. per due persone.

Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, di:

- 28 mq. per una persona;
- 38 mq. per due persone.

Per i piani terra e per i piani superiori adibiti a uso negozio, sale riunioni ed altri usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di mt. 3,00; sono fatti salvi i casi di adeguamento di attività commerciali e collettive preesistenti per le quali l'altezza minima è di ml. 2,70.

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili è riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, disimpieghi in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli, in conformità al D.M. 05.07.75.

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite in precedenza ed essere opportunamente isolati termicamente.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve pertanto essere mediamente di m. 2,70 con minimo di m. 2,00 per potere costituire unità immobiliare indipendente.

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

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

Al fine del computo dei parametri stereometrici, si precisa che si ritiene potenzialmente abitabile quella porzione di sottotetto avente una superficie minima di mq. 30 ed un'altezza media di ml. 2,70, a partire da un'altezza minima di ml. 2,00.

Art. 71 – Cucine e servizi igienici

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

Qualora la cucina si riduca a "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo (larghezza minima pari a mt. 1,60, a tutta altezza) ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli e porre adeguata piastrellatura fino ad una altezza di mt. 1,50.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i requisiti seguenti:

- una superficie non inferiore a 4,00 mq. ed una altezza minima non inferiore a 2,40 m.;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq..

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

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile (solo se trattasi di camera da letto), aerato e illuminato artificialmente o di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione e comunque dotati di idoneo antibagno.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione diretta, il Sindaco **o il Dirigente**, conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso dei locali igienici in depressione.

Art. 72 – Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate, e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Le scale interne agli alloggi possono essere illuminate e aerate in modo indiretto e devono avere una larghezza minima pari a 1,00 mt. per i nuovi alloggi e pari a 90 cm. nel caso di interventi su fabbricati esistenti.

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

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

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

In tutti i fabbricati con 4 e più piani abitabili, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le prescrizioni della Legge 13/89 e regolamento di attuazione.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze necessarie all'isolamento acustico.

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

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno

essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Art. 73 – Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 m.; la larghezza minima è fissata in 1,00 m..

Art. 74 – Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,40 m., salvo prescrizioni particolari.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del precedente articolo 60.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno.

I locali accessori esterni al corpo edilizio principale, quali autorimesse, legnaie, cantine, ecc., devono avere un'altezza media netta non inferiore a mt. 2,40, con un minimo all'imposta di mt. 2,00.

TITOLO IV: COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 75 – Edifici e locali di uso collettivo

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

- ogni negozio deve essere dotato di un wc e antiwc;
- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 59 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m.;
- i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a 2,10 m.;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 mc. per letto.

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

Art. 76 – Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle

persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 72, sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Art. 77 – Studi medici e ambulatori

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

Sala d'attesa (senza permanenza continua di personale paramedico e/o amministrativo):

- superficie minima del locale = mq. 9,00;
- altezza minima del locale = ml. 2,70;
- in tale locale deve essere garantito un sufficiente ricambio d'aria mediante aerazione naturale e/o artificiale. Se l'aerazione artificiale sostituisce quella naturale deve essere tale da garantire min. 3 ric./ora;
- pavimenti facilmente lavabili e disinfettabili;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile.

Servizio igienico:

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

Studio medico:

- superficie minima del locale mq. 9,00;
- altezza minima del locale ml. 2,70;
- superficie finestrata apribile all'esterno pari a min. 1/8 della superficie pavimentata;
- pavimento facilmente lavabile e disinfettabile;
- pareti lavabili fino a min. ml. 2,00 dal pavimento;
- allo studio medico dovrà essere garantita l'accessibilità agli handicappati tramite abbattimento di eventuali barriere architettoniche (L. 13/89).

Art. 78 – Edifici per insediamenti produttivi

Gli edifici degli insediamenti produttivi, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e nello specifico ai requisiti previsti dalla C.R. Veneto 38/1987 ed eventuali modifiche ed integrazioni, così come integrata dal D.P.R. 303/56 e dal D.L.vo 626/94. Nella costruzione di edifici industriali che producono rumore durante la fase di lavorazione dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, idonee soluzioni in ossequio al D.L.vo 277/91, del D.L.vo 626/94 e della L. 447/95; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento e alle "Norme di Attuazione del P.R.G.", alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

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

Art. 79 – Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad uso agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art. 70 e seguenti del presente Regolamento e le "Norme di Attuazione del P.R.G."

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

Art. 80 – Impianti al servizio dell'agricoltura

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

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

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 60.

Per quanto riguarda le prescrizioni relative alle caratteristiche metrico-progettuali si rimanda alle "Norme di Attuazione del P.R.G."

Per ciò che concerne la determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi si fa riferimento al D.G.R.V. 22.12.1989 n° 7949.

PARTE QUARTA: STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I: NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 81 – Stabilità delle costruzioni

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

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

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

Il Sindaco **o il Dirigente** ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o previo sopralluogo dell'Ufficiale Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II: PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 82 – Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 83 – Impiego di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 84 – Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Fermo le norme di cui alla legge 10 del 09/01/1991 in materia "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" e del relativo regolamento di esecuzione n. 412 del 26/08/1993, è richiesto il preventivo nulla osta del Com. Prov. VV. FF. all'utilizzo degli immobili per tutte le attività di cui al D.M. 16.02.1982.

Art. 85 – Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso passaggio carraio. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni devono essere esterne al corpo edilizio o, nel caso di attraversamenti, opportunamente intubate ai sensi delle vigenti norme in materia; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a 200 mm. di colonna d'acqua.

Nei locali seminterrati o interrati è permessa l'installazione di caldaie a gas metano del tipo a camera stagna di potenzialità inferiore alle 30.000 kcal., con tubazioni ritubate a condizione che vengano rispettate le norme UNI CIG 7129/93 e il D.P.R. 421/93.

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 ove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

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 1,00 m. rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm. da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni da pane, pasticceria e simili, forni da fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 86 – Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati od 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.

I contenitori di gas debbono comunque, qualora soggetti, essere sottoposti ai collaudi dei competenti I.S.P.E.S.L. e Vigili del Fuoco.

Art. 87 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Salvo il disposto della legge n. 10 del 09.01.91 e del relativo regolamento di esecuzione n. 412 del 26.08.93, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 84, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO III: CAUTELA DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 88 – Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), 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 dell'esecuzione delle opere stesse.

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

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

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

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie e su pubbliche vie e/o piazze, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

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

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

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

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

Art. 89 – Scavi e demolizioni

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

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

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

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

I materiali di risulta provenienti da demolizioni, scavi, ecc.. dovranno essere trasportati in località preventivamente designate, seguendo il percorso che verrà indicato dal Sindaco **o il Dirigente**.

Ove si abbia disperdimento di materiali sulle strade percorse, la pulizia delle strade stesse sarà a carico dell'impresa, e dovrà essere effettuata in continuità.

In caso di inosservanza l'impresa sarà passibile di contravvenzione.

Nei fabbricati da demolire con presenza di manufatti contenenti amianto, dovrà essere presentato al Dipartimento di Prevenzione Azienda U.L.S.S. da parte della ditta esecutrice, il piano di lavoro così come previsto all'art. 34 del D.L.vo 277/91.

Art. 90 – Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'art. 56 e seguenti della legge 1° giugno 1939, n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico e storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco **o il Dirigente** potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

PARTE QUINTA: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I: DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 91 – Autorizzazioni a lottizzare e licenze di costruzione concesse in data all'entrata in vigore del presente regolamento

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni di costruzione in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la licenza o l'autorizzazione si intendono revocate per la parte non realizzata.

Sempre in materia di norme transitorie si ritengono qui riportate quelle specifiche delle "Norme di Attuazione del P.R.G."

TITOLO II: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 92 – Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione nel B.U.R..

Art. 93 – Norme abrogate

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

Art. 94 – Poteri di deroga

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, o nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga delle norme del presente Regolamento ai sensi dell'art. 80 L.R. 61/85.

Art. 95 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale. Non è ammessa l'oblazione in breve.