

Piano Regolatore Generale 2005

COMUNE DI ENEGO
Provincia di Vicenza



Regolamento Edilizio

**PROGETTISTI: ing. Mario Garbino
arch. Vittorio Corà**

Elaborazione dati e realizzazione grafica "SINTESI INFORMATICA"
Largo Parolini, 131 – Bassano del Grappa (VI)
tel. 0424521137 – fax 0424521037 – E mail sintesi-inf@libero.it

COMUNE DI ENEGO

Piano Regolatore Generale

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 9.09.1993
Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 760 del 21.02.1995

Gli elaborati grafici e l'apparato normativo sono stati modificati parzialmente con le seguenti Varianti:

- *Variante di assestamento del P.R.G. adottata con Del. del C. C. n. 42 del 26.11.1996 approvata con D.G.R.V. n. 3038 del 4.08.1998*
- *Variante parziale al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 11/87 adottata con Del. del C. C. n. 41 del 26.11.1996 e approvata con D.G.R.V. n. 2828 del 08.09.2000*
- *Variante parziale al P.R.G. "Val Maron" adottata con Del. del C. C. n. 61 del 20.10.1995 e approvata con D.G.R.V. n. 287 del 4.02.1997*
- *Variante al P.R.G. n. 1/2001 "ex Colonia Alpina Bassanese" adottata con Del. del C. C. n. 33 del 30.11.2001 e approvata con D.G.R.V. n. 3371 del 22.11.2002*
- *Variante al P.R.G. n. 1/2002 adottata con Del. C.C. n. 11 del 25.06.2002 e approvata con Del. C.C. n. 21 del 03.08.2002*
- *Variante al P.R.G. n. 2/2002 adottata con Del. C.C. n. 12 del 25.06.2002 e approvata con Del. C.C. n. 22 del 03.08.2002*
- *Variante al P.R.G. n. 3/2002 adottata con Del. C.C. n. 13 del 25.06.2002 e approvata con Del. C.C. n. 36 del 30.10.2002*
- *Variante al P.R.G. n. 4/2002 adottata con Del. C.C. n. 14 del 25.06.2002 e approvata con Del. C.C. n. 24 del 03.08.2002*
- *Variante al P.R.G. n. 1/2005 adottata con Del. C.C. n. 2 del 28.02.2005 e approvata con Del. C.C. n. 21 del 23.06.2005*
- *Variante al P.R.G. n. 2/2005 adottata con Del. C.C. n. 3 del 28.02.2005 e approvata con Del. C.C. n. 22 del 23.06.2005*

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

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

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

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

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

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Permesso di Costruire e D.I.A.

Art. 4 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Fatte salve eventuali disposizioni più restrittive aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed, in particolare, contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, non richiedono alcuna preventiva domanda, denuncia o comunicazione e non necessitano del rilascio del permesso di costruire le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione a stanghe orizzontali.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Sindaco. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Responsabile dell'UTC o su iniziativa del privato proprietario.
4. Costruzioni precarie e temporanee
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).
7. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
8. Le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati.

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica.

Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di permesso di costruire o D.I.A.

Art. 5 - OPERE PRECARIE

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

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e sono soggetti a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione come definiti dal Testo Unico dell'edilizia;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) gli interventi che modificano in modo permanente il territorio, quali, a titolo esemplificativo, le opere di urbanizzazione in attuazione a S.U.A., i miglioramenti fondiari con movimenti terra, le sistemazioni esterne, la realizzazione di muri di sostegno, etc.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale, previo eventuale parere della Commissione Edilizia, il progetto viene approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Art. 7 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti art. 4 e 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. In particolare sono assoggettate alla presentazione di apposita D.I.A la realizzazione e/o l'installazione nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti di chioschi o gazebo che dovranno in ogni caso avere una superficie massima di 16,00 mq ed essere ubicati ad almeno 1,50 ml dai confini di proprietà.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

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

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- d) l'installazione di insegne pubblicitarie così come normate dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi del successivo articolo ?.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, soggetti a sola comunicazione preventiva, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti comunque nel rispetto di quanto disposto all'art. 3 lettera a) del D.P.R n. 380/01. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. .
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.
5. Interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n.1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

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

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a autorizzazione gratuite, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso comunque nel rispetto di quanto disposto all'art. 3 lettera b) del D.P.R n. 380/01.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

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

Art. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio comunque nel rispetto di quanto disposto all'art. 3 lettera c) del D.P.R n. 380/01.

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

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

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

Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire o a D.I.A., sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente comunque nel rispetto di quanto disposto al successivo comma.

Tali interventi potranno portare anche al completo rinnovamento interno dell'organismo edilizio esistente (mediante demolizione e ricostruzione escludendo la demolizione del fabbricato) mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico (salvo i casi per i quali sia ammesso l'ampliamento), gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali dell'edificio preesistente.

Previo parere della Commissione Edilizia su edifici non più funzionali, in aree residenziali con caratteristiche strutturali non idonee al futuro utilizzo o per strutture portanti pericolanti, la possibilità di eseguire la demolizione totale con l'organizzazione del sedime e del volume anche in modo tutto diverso dal precedente.

Rientrano in tale categoria:

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

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

È costituita da interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale comunque nel rispetto di quanto disposto all'art. 3 lettera e) del D.P.R n. 380/01.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

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

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

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

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

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

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

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A.

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

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

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

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

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

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

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

Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 19 del D.P.R n. 380/01.

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire o D.I.A: in tali casi l'intervento è considerato di ristrutturazione ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 19 del D.P.R n. 380/01.

Il Responsabile dell'UTC ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva per gli edifici individuati puntualmente nelle planimetrie di progetto che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati a sensi della L.R. 24/1985. L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il responsabile SIP dell'U.L.S.S., o suo incaricato.

Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA

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

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. nonché quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, bivacchi e rifugi alpini, piste e relative attrezzature tecniche per sport invernali o equestri, ecc.). o per le quali devono necessariamente essere utilizzabili anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.)

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e Rilascio del Permesso di costruire o D.I.A.

Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

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

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

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

Tra gli aventi titolo sono compresi:

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

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tale formalità.

Art. 18 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A: FORMA-CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio di permesso di costruire o D.I.A vanno indirizzate al Responsabile dell'UTC compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

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

Alla domanda devono essere allegati:

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

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

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

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

Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
- b. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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

1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

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

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

- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui al D.lgs. n. 42/04 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;

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

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

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

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

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE :

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

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

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

9. PER LE DEMOLIZIONI:

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

10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

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

11. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

- a. Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesto apposito permesso di costruire al Responsabile dell'UTC allegando i seguenti elaborati:

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

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

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

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

12. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

Art. 20 - PROCEDURE

Le procedure per il rilascio del permesso di costruire e la disciplina relativa alla D.I.A sono stabilite dalla legislazione regionale e statale vigente in materia. In particolare si richiama quanto previsto dagli artt. 20, 21 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

(stralciato)

Art. 22 - DECISIONI DEL SINDACO

(stralciato)

Art. 23 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

(stralciato)

Art. 24 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

(stralciato)

Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

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

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità del permesso di costruire in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

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

Il Responsabile dell'UTC con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o D.I.A o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

Capitolo II - Onerosità delle Concessioni

Art. 26 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (così come definito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.) è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata con riferimento agli elaborati progettuali ed alle apposite tabelle parametriche, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.

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

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

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

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

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

Quando per la applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10.5.1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta esclusivamente la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione nonché di quelle necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Non è pertanto dovuta la quota di contributo commisurata al costo di costruzione.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente comma 2, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Art. 27 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 153/1975, entro i limiti di cui al 2° e 3° comma dell'art. 88 L.R. 61/1985;
- b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, e a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di EDIFICI UNIFAMILIARI; nel caso in cui il limite del 20% venga superato, l'esonero non è dovuto;
- e) per modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igienico - sanitarie o statiche delle singole unità immobiliari, nonché per realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito di installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (sedi di Associazioni senza fini di lucro, O.N.L.U.S. e simili) nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di S.U.A.;
- g) per gli interventi di ristrutturazione di edifici industriali o artigianali esistenti che non comportino modificazione della destinazione d'uso o aumento della superficie utile di calpestio;
- h) per le opere che non provocano alcun carico urbanistico quali recinzioni, semplici demolizioni, insegne, tabelle pubblicitarie, loculi e tombe, passi carrai e simili;
- i) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. (cfr. art.17, comma 3, lettera e) del DPR 06/06/2001, n°380)

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

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

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

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

Art. 29 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione e nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche anche fuori dal lotto in concessione, sempre però su terreno in proprietà al concessionario.

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

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

Art. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Il contributo relativo al costo di costruzione è corrisposto al Comune al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

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

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

Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

In caso di mancata utilizzazione del contributo di costruzione l'importo versato, previa richiesta, è trasferito ad altra pratica riferita ad identico intestatario o restituito, con provvedimento del Dirigente responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Privata.

Ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 così come modificato dal D. Lgs. 27/12/2002, n. 301 il mancato o ritardato versamento delle singole quote del contributo nei termini previsti comporta alternativamente:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) (240 giorni) si provvederà all'emissione di ordinanza di ingiunzione ex R.D. 14 aprile 1910, n. 639 per la riscossione coattiva.

Art. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

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

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

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

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

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

Capitolo III

Decadenza e annullamento

Art. 32 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire o D.I.A ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonchè quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stato rilasciato il permesso di costruire o D.I.A. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Responsabile dell'UTC può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n. 61/1985.

Il termine di validità del permesso di costruire o D.I.A 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 comunque nel rispetto di quanto disposto dall'art. 77 della L.R. 61/85.

Per il periodo invernale, in mancanza di apposita comunicazione, si applica d'ufficio una sospensione dei lavori a partire dal 15 Dicembre fino al 15 Febbraio.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'UTC, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciato apposito permesso di costruire per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

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

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

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

Art. 33 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

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

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell'UTC, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.

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

Art. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE

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

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

Capitolo I - Inizio dei Lavori

Art. 35 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire o D.I.A. deve:

1) comunicare al Responsabile dell'UTC i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.

2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.

3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:

- a) la natura dell'intervento;
- b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
- c) il titolare del permesso di costruire o D.I.A. e gli estremi della stessa;

4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:

- a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
- b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
- c) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
- d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori;
- e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L.46/90 e succ.
- f) copia del Piano di Sicurezza e di coordinamento o copia notifica preliminare al sensi art. 11 del D.L. 14.08.96 n° 494 e s.m.i. inviata allo S.p.i.s.a.l.

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

Art. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI

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

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

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

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori vanno comunicati da parte dei titolari di permesso di costruire o D.I.A., per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 29 del Testo Unico dell'edilizia.

Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

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

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

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

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

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

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94

Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

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

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

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

Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

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

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

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

Art. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

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

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

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

Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi

Art. 41 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA

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

funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.

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

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

Il Responsabile dell'UTC potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.

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

Art. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal successivo art. 43, comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento ovvero delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Responsabile dell'UTC ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

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

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

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

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

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

Art. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dal permesso di costruire o D.I.A., il Responsabile dell'UTC applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.

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

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

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

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

Il Responsabile dell'UTC quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

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

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

Capitolo III - Certificato di agibilità

Art. 44 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità da parte del Responsabile dell'UTC, che può avvenire anche tacitamente nei modi previsti dal successivo comma 5, con riferimento ai seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati

Con riferimento agli interventi di cui al comma precedente, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Il certificato di agibilità rilasciato dal Responsabile dell'UTC o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessa, certifica che la costruzione è 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 ovvero alla denuncia di inizio attività e loro eventuali e successive varianti.

Una volta rilasciato, anche tacitamente il certificati di agibilità, il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

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.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere, devono essere comunque comunicati al competente settore dell'ULSS.

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

Per le opere di urbanizzazione dei piani urbanistici attuativi il certificato di agibilità è sostituito dal collaudo che viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Art. 45 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al 2° comma del precedente art. 44, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a. richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c. dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.
- d. certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori

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

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile dell'UTC, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo Unico dell'edilizia;
- b. certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del Testo Unico dell'edilizia, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del medesimo Testo Unico;
- c. la documentazione indicata al comma 1;
- d. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del Testo Unico dell'edilizia.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ULSS. In caso di autodichiarazione sostitutiva di cui all'art. 20, comma 1, del Testo Unico dell'edilizia, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

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

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

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

Sono membri di diritto:

- Il Sindaco, o un assessore da lui delegato;
- Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro tecnico delegato.

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

Durano in carica cinque anni e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

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

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario il Tecnico Comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Sindaco.

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

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

Art. 47 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 60 giorni: il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

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

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

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

Il Sindaco, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

Art. 48 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e nelle seguenti ipotesi:

- rilascio di concessioni ad edificare per fabbricati aventi una volumetria superiore a 1.000 mc compreso l'interrato;
- progetti di opere pubbliche;
- strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- interventi su immobili classificati dal P.R.G. come Beni Culturali;
- parere in materia di bellezze naturali di cui all'art. 4 della L.R. n. 63/94.
- regolamento edilizio e sue modifiche,

Negli altri casi il parere è espresso direttamente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È data in ogni caso al Sindaco la facoltà di richiedere il parere alla Commissione Edilizia su interventi diversi da quelli sopra elencati che rivestono comunque una particolare rilevanza architettonica o paesaggistica.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

Art. 50 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

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

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

Art. 51 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

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

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

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

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

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

Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia e con delibera soggetta a solo controllo di legittimità, può approvare eventuali varianti che non

incidano sui criteri informativi così come indicati nella relazione dello strumento attuativo e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul suo dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale.

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

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

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

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

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

Art. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE

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

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pur esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B e C1, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il piano di utilizzo deve contenere lo schema della organizzazione edilizio-urbanistica delle aree comprese nell'ambito che sarà determinato dal Responsabile dell'UTC sentita la C.E.O., e comunque di tutte le aree inedificate contigue a quella interessata dall'intervento edilizio.

Art. 55 - INDICI URBANISTICI

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

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

f) **RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.):** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

g) **SUPERFICIE COPERTA (SC):** per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, nonchè gli sporti, aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura. Le logge, gli aggetti e le scale vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1.50 misurata a partire dal bordo esterno.

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

Art. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

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

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 57 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

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

- i portici e le gallerie entrambi di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- le scale a giorno anche con semplice copertura (aperta su almeno due lati) aventi larghezza non superiore a 1,50 ml. Le eccedenze si computano;
- i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml 2;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzi;
- i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggiatesta o, se al piano terra, ad un portico, purchè queste rientrino nei loro specifici limiti dimensionali; (ml .1,50)
- le costruzioni precarie nonchè quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).
- i volumi tecnici come di seguito definiti.
- gli abbaini "a canile" come definiti all'art. 8, punto 4, dell'Allegato 1 alle N.T.A.

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

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

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

COIBENTAZIONE TERMO ACUSTICA - I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonchè i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta, ovvero negli edifici costruiti limitatamente ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, e comunque fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura, e di

centimetri quindici per quelli orizzontali intermedi se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

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

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

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

ALTEZZA DEL FABBRICATO - È l'altezza del paramento esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spicco del terreno e l'intradosso del solaio di copertura, esclusi i timpani, o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico. Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente comma 4 "COIBENTAZIONE TERMO - ACUSTICA".

Sui terreni in pendenza l'altezza massima va computata considerando la media ponderale su tutto il perimetro dell'edificio fuori terra. In caso di modifica dell'andamento naturale del terreno sarà considerata quota minima quella relativa al terreno modificato e non quella relativa al terreno naturale, purchè sia preventivamente o contestualmente autorizzata la modifica dell'andamento del terreno, e con una intercapedine fra terreno e fabbricato della larghezza massima di mt. 2. (Deliberato con Verbale di Consiglio Comunale n. 47 del 17-11-98)

Art. 58 - DISTANZE TRA FABBRICATI

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

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

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

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

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

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

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

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

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

Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti di profondità superiore a m. 5.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 57, comma 4 "COIBENTAZIONE TERMO - ACUSTICA".

La disciplina relativa alle distanze tra fabbricati, fatti salvi diritti di terzi, non si applica alle autorimesse realizzate ai sensi del 5° e 6° comma dell'art. 69.

Art. 59 - DISTANZE DAI CONFINI

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

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata tra i proprietari confinanti; nel caso di sopraelevazione di fabbricati residenziali esistenti a confine o a distanza inferiore non è richiesta la convenzione.

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

In caso di preesistenza di autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 69 del R.E. il nuovo edificio in progetto dovrà rispettare la sola distanza di mt. 5.00 dai confini e non la distanza di mt. 10.00 tra fabbricati.

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

Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 57, comma 4 "COIBENTAZIONE TERMO - ACUSTICA".

Art. 60 - DISTANZA DALLE STRADE

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

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

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

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

mt. 10 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

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

Sono fatte salve le disposizioni di cui al precedente art. 57, comma 4 "COIBENTAZIONE TERMO - ACUSTICA".

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

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori, fino ad un minimo di 5,0 ml dalla strada statale e di 3,00 ml dalle altre strade, quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed emissioni.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanti verso il fronte protetto
Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 68.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

Art. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

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

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

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

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

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione.

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

Art. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.R.G., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere conservati.

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

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

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985, e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

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

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

Art. 63 - SOTTOTETTI

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

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

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

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

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto (sia per interventi di nuova edificazione che nel caso di recupero di edifici esistenti) per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2,55 e per i locali accessori mt. 2,20 (riducibili, per edifici esistenti e comunque al di sopra dei 700 mt. s.l.m., rispettivamente a mt. 2,30 e a mt. 2,00). L'altezza minore da compensare, misurata sotto tavola in caso di travi a vista, non deve comunque essere inferiore a m 1,80 per i locali destinati alla permanenza delle persone, per i corridoi e i servizi igienici, e a m 1,50 per gli altri locali accessori.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale, superficie minima, etc....

È comunque ammesso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 12 del 6.04.1999, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 aventi altezza utile media, misurata a partire da un'altezza minima laterale di 1,60 ml, non inferiore a 2,20 ml. e rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Art. 64 - ABBAINI

È consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale e comunque conformi alle prescrizioni di cui all'allegato n. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli interventi di Nuova Edificazione - Tipologia 4 - è altresì ammessa la realizzazione di abbaini di tipo e dimensioni diverse da quelli sopra descritti che dovranno comunque armonizzarsi con la tipologia dell'edificio e della copertura nel rispetto della tradizione costruttiva locale.

Lo sviluppo complessivo degli abbaini a canile, timpani e frontali non dovrà comunque essere superiore al 70% della larghezza del fronte sul quale prospettano.

Art. 65 - AGGETTI E SPORTI

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

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

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

2. In caso di prospicenza su spazi pubblici le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato.

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

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

4. Sono ammesse tettoie sui fronti prospettanti spazi pubblici degli edifici ricadenti nelle zone A – B – C del vigente P.R.G. sovrastanti marciapiedi ed esclusivamente a protezione dei fori ai piani terra con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

- a) le tettoie, per posizione e forma, nono devono recare ostacolo alla viabilità, né coprire la segnaletica stradale e toponomastica, e posizionate ad altezza non inferiore a mt. 2,55;
- b) la profondità massima delle tettoie deve essere contenuta in un massimo di cm. 80;
- c) le tettoie non possono essere sostenute da montanti;
- d) sono vietati i seguenti manti di copertura: onduline (fibrocemento, vetroresina), lastre trasparenti, e comunque materiali non in sintonia con le coperture esistenti.

(Deliberato con Verbale di Consiglio Comunale n. 47 del 17-11-98)

Lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 2 del presente articolo, se collocati ad altezza inferiore alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme antiche.

Art. 66 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino ad una altezza massima di ml. 3,00 dalla quota di riferimento: il Sindaco, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare la realizzazione di scale esterne sul fronte principale, se diventano il motivo dominante di una condivisibile estetica progettuale.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

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

Art. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 1,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,40 salvo misure diverse previste da strumento attuativo.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il

Sindaco può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. È altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

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

Art. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE

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

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 120;

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità. Tali costruzioni sono ammesse anche a quote superiori i 1.300 m. s.l.m.

All'interno delle zone agricole la realizzazione di costruzioni interrato è ammessa unicamente quanto queste abbiano destinazione accessoria o pertinenziale.

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

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

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

Art. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

Oltre all'eventuale spazio per parcheggio pubblico o di uso pubblico, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile non inferiore a mq 18 e comunque nel rispetto del disposto di cui alla L. 122/89.

Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale.

Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico-compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.

Le eventuali strutture di sostegno delle autorimesse realizzate su terreni in pendenza costituite da costruzioni in muratura o cls aventi un'altezza media riferita al profilo naturale del terreno non superiore a 1,80 ml e che non risultino comunque accessibili e/o utilizzabili sono da ritenersi volumi tecnici e pertanto non risultano computabili ai fini della determinazione del volume edificabile.

In eccezione agli indici di edificabilità è consentita, ad esclusione delle zone A e A2 e degli edifici schedati, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse per unità abitative esistenti che ne siano carenti, ovvero non raggiungano le dimensioni di cui al comma seguente, o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le sole distanze stabilite dal Codice Civile; devono avere l'altezza interna non superiore a mt. 2,40 riferita alla gronda e superficie utile non superiore a 20 mq. Devono essere

realizzate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della Ditta richiedente. Esse potranno essere realizzate a confine con il ciglio stradale (all'interno delle zone residenziali) purché rimangano completamente sotto la quota stradale. Tali costruzioni non dovranno avere fori sui lati prospettanti verso i confini.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario.

Prima del rilascio del permesso di costruire sarà costituito un vincolo di destinazione d'uso che dovrà essere registrato e riportato nel permesso di costruire.

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

È altresì ammessa in eccezione agli indici di edificabilità, con esclusione delle zone A, la realizzazione di piccole strutture da vincolare ad uso legnaia per un massimo di mq. 6 per ciascuna unità abitativa. Tali costruzioni dovranno essere realizzate interamente in legno ed avere un'altezza massima di ml. 2,20 e comunque come da tipologia di cui all'allegato n. 1.A al R.E.

Art. 70 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

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

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

Art. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

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

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

In caso di comprovate e documentate necessità il Responsabile dell'UTC, su conforme parere della C.E.C., potrà autorizzare altezze superiori e comunque fino ad un massimo di ml. 2,00 ad esclusione di eventuali muri di contenimento da realizzarsi sul perimetro dell'edificio per la formazione di intercapedini sanitarie, per i quali è ammessa una altezza massima di mt. 4.00.

Sono escluse altresì da tale norma la formazione di terre armate realizzate a confine per un'altezza massima di ml. 2.50, e per una altezza massima di mt. 5.50 se realizzate lungo perimetro dell'edificio.

Art. 72 - RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonché le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone residenziali e

agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni, , è fissata in 1,50 ml . Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3 ml, ed essere interamente opache per le parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa.

Le recinzioni lungo il fronte prospettante la strada pubblica non potranno essere realizzate con rete plastificata e paletti e dovranno rispettare la distanza non inferiore a ml, 1,20 dal ciglio stradale al fine di consentire l'accumulo e lo sgombero della neve.

Nel caso di recinzioni realizzate in sasso può essere consentita un'altezza massima di 1.80 ml, anche completamente piena.

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

Nelle aree agricole le recinzioni delle aree private possono essere concesse , limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture lignee che non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore ai 50 cm.

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo, a mt. 1,50. Per le siepi si fa riferimento alle norme del C.C. e precisamente all'art. 892.

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

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

Per la distanza delle recinzioni dalle strade si rimanda alla disciplina stabilita dal Codice della Strada. In ogni caso nella costruzione e/o ricostruzione delle recinzioni dovrà essere rispettata una distanza non inferiore a ml, 1,20 dal ciglio stradale al fine di consentire l'accumulo e lo sgombero della neve.

Art. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI- INSEGNE

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

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

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

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

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento nel rispetto della disciplina stabilita dal Codice della Strada con eccezione della S.P. Enego - M.ga Marcesina e della S.P. Val Sugana - Enego.

I proprietari o i gestori di attività produttive possono installare insegne purché siano realizzate in legno o in ferro battuto.

Art. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

Gli spazi scoperti nelle vicinanze del centro abitato devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile dell'UTC ha la facoltà di imporre:

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

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

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

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

Art. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

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

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

L'andamento della copertura deve uniformarsi ai tipi tradizionali descritti all'art. 2 dell'allegato n1 alle N.T.A. La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 30% ed il 100% (pendenze diverse, maggiori o minori potranno essere ammesse nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti nel rispetto dei caratteri originari). Il manto di copertura dovrà uniformarsi alla tipologia del fabbricato tenuto conto dei tipi prevalenti in ciascuna località in modo tale da evitare accostamenti dissonanti.

Si indicano di seguito i tipi di copertura prevalenti per tipologia di fabbricato:

- coppi, tegole in cotto, tegole di cemento, lamiera colre rosso antico, cotto antico e testa di moro: tipologie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A8.1, B (tutto), C (tutto);
- lamiera verniciata (color marrone): tipologie A1, A2, A3, A7, A8, A9, B1, B2, B6;
- scandole, tegola canadese (colore marrone); A1, A2, A3, A4, A7, A7.1, A8, A9 B (tutto).

Le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere di tipo semicilindrico in rame. Lo sporto della copertura non dovrà essere superiore a ml. 1,20 su tutti i lati dell'edificio.

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

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

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

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

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

Le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale come dagli schemi riportati nell'allegato 1 alle N.T.A.; l'intero manufatto deve essere costruito o rivestito esternamente in legno del luogo, trattato naturale e verniciato; in muratura intonacata o con sassi e pietra faccia a vista. Sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato.

Le semplici legnaie possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con sola copertura in legno e nel rispetto delle tipologie riportate nell'allegato 1 alle N.T.A. .

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

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

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

Art. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 80 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni nuova abitazione deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi, all'interno dei quali deve essere prevista almeno una camera a due letti avente superficie netta non inferiore a mq. 14, un soggiorno con eventuale angolo di cottura di superficie netta minima di mq. 23 nonché uno spazio interno a scopo di ingresso principale di superficie minima di mq. 1,5.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni, minimo di mq. 4 e di un eventuale ripostiglio.

I locali da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

I locali di soggiorno devono avere una superficie netta non inferiore a mq. 14 se per una persona e mq. 23 se per più persone.

I locali adibiti a bagno devono avere una superficie minima di mq. 4.

Sono ammessi "mini alloggi", purché abbiano una superficie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

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

Art. 81 - LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,55 e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento

dell'altezza preesistente nei limiti previsti agli artt. 63 e 80: nel caso di travature a vista la misurazione dell'altezza andrà effettuata sotto tavola e non sotto trave;

- c) per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.5.1967) non inferiore a 0,02, e comunque la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura, ...), purché, a giudizio del Responsabile SIP dell'U.L.S.S. o suo incaricato non ne derivi un peggioramento delle condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico-sanitarie. Nel caso di cambio di destinazione d'uso non sono comunque da ritenersi utilizzabili come locali di abitazione permanente quelli con altezze inferiori a m 2,55 (2,30m sopra i 700m) e come locali accessori quelli con altezze inferiori a m 2,20. Sempre nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso, per i locali del sottotetto valgono i parametri di cui all'art.63.

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

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

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

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

Art. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

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

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

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m. 3,00. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; per essere agibili devono avere un'altezza minima di m. 2,00.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti. L'altezza minima dei locali non deve essere inferiore a 3 ml.

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

Art. 83 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

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

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

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

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità.

Debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

Detti locali non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione. Per i locali seminterrati è tuttavia ammesso l'utilizzo a fini abitativi purchè vengano rispettati i requisiti stabiliti al 3° comma (lettere a, b e c) del precedente art. 81

Art. 85 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia aerato direttamente dall'esterno e di superficie minima di mq. 4,00.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 86 - LOCALI CUCINA

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

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

Art. 87 - EDIFICI RURALI

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

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

Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui agli artt. 86 e 87 del presente Regolamento Edilizio potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione a giudizio del Resp. SIP dell'U.L.S.S.

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

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

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

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

Art. 89 - RIFORMIMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

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

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

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 90 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

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

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

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

Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il permesso di costruire si ritiene dato a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

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

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

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

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

Art. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

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

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

Art. 96 - REQUISITI ACUSTICI

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

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

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

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

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

NORME FINALI

Art. 97 - NORME ABROGATE

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

Art. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

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

Art. 99 - POTERI DI DEROGA

Al Sindaco è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti limiti:

1) Edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse: la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona; le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e la ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2) Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, o di recupero di gravi condizioni di degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili.

L'intervento progettato comporta modifica della destinazione di zona quando la sua destinazione risulta incompatibile con quella della zona in cui è prevista.

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

Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 100, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Sindaco farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Art. 101 - SANZIONI

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

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

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

INDICE GENERALE

PARTE I	1
TITOLO I	1
Capitolo I - Norme Generali	1
Art. 1 - CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA	1
Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI	1
TITOLO II	2
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	2
Capitolo I - Permesso di Costruire e D.I.A.	2
Art. 4 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI	2
Art. 5 - OPERE PRECARIE	2
Art. 6 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	2
Art. 7 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	3
Capitolo II - Definizione degli Interventi	4
Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	4
Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	4
Art. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	5
Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	5
Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	5
Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO	6
Capitolo III - Destinazioni d'uso	6
Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI	6
Art. 15 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	6
Art. 16 - DESTINAZIONI DI ZONA	7
TITOLO III	8
AUTORIZZAZIONE ED ONERI	8
Capitolo I - Domanda e Rilascio del Permesso di costruire o D.I.A.	8
Art. 17 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	8
Art. 18 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A: FORMA-CONTENUTO	9
Art. 19 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	9
Art. 20 - PROCEDURE	12
Art. 21 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI	12
Art. 22 - DECISIONI DEL SINDACO	12

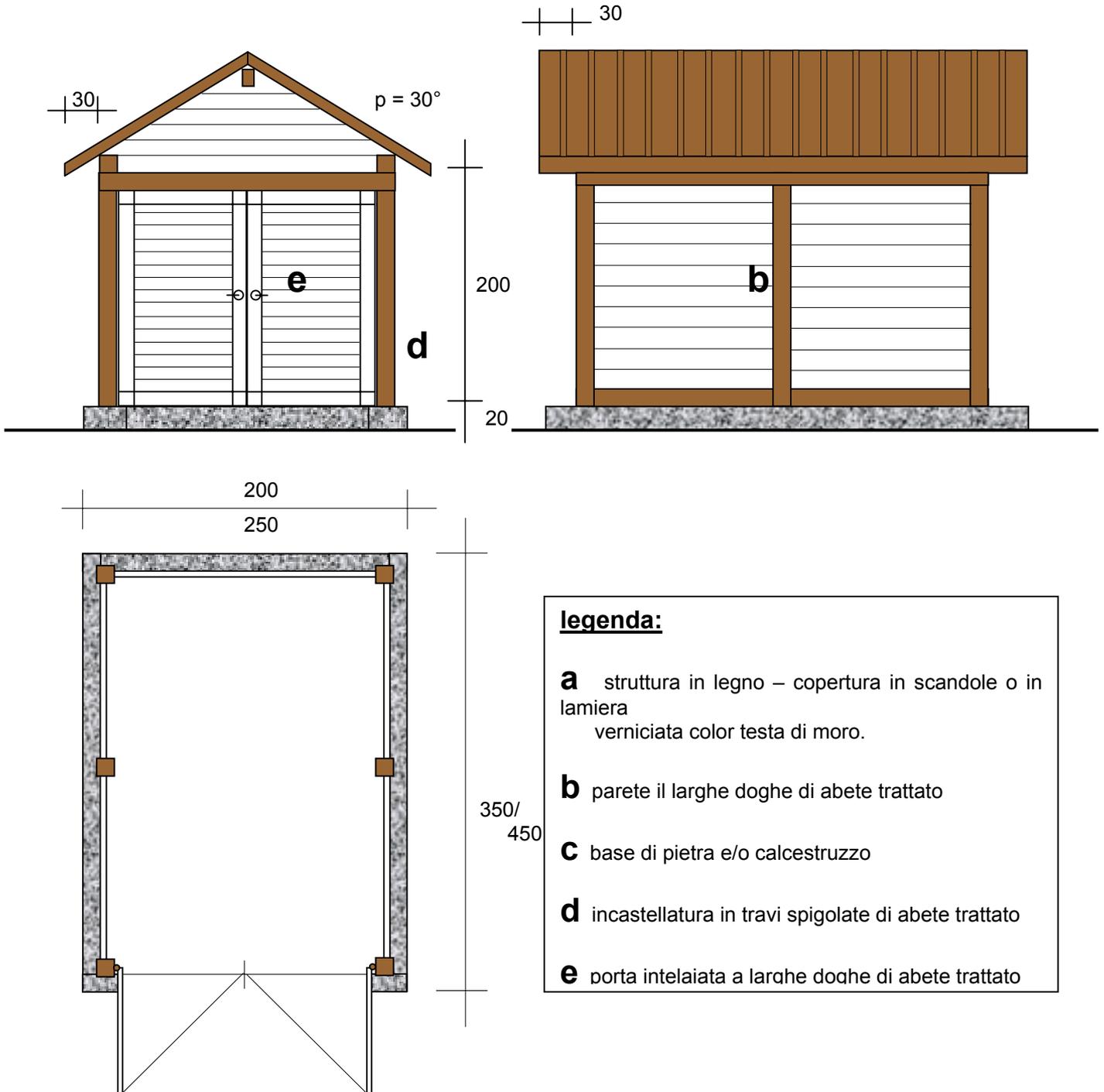
Art. 23 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA _____	13
Art. 24 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE _____	13
Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE _____	13
Capitolo II - Onerosità delle Concessioni _____	13
Art. 26 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE _____	13
Art. 27 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI _____	14
Art. 28 - EDILIZIA CONVENZIONATA _____	15
Art. 29 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE _____	15
Art. 30 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE _____	15
Art. 31 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE _____	16
Capitolo III _____	16
Decadenza e annullamento _____	16
Art. 32 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE _____	16
Art. 33 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE _____	17
Art. 34 - VARIANTI MIGLIORATIVE _____	17
TITOLO IV _____	17
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ _____	17
Capitolo I - Inizio dei Lavori _____	17
Art. 35 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI _____	17
Art. 36 - DIRETTORE DEI LAVORI _____	18
Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE _____	19
Art. 38 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO _____	19
Art. 39 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI _____	19
Art. 40 - ESECUZIONE DELLE OPERE _____	20
Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi _____	20
Art. 41 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA _____	20
Art. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI _____	21
Art. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE _____	21
Capitolo III - Certificato di agibilità _____	22
Art. 44 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ _____	22
Art. 45 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ _____	22
TITOLO V _____	24
COMMISSIONE EDILIZIA _____	24
Art. 46 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE _____	24
Art. 47 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA _____	24
Art. 48 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA _____	25

PARTE II	26
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA	26
TITOLO I	26
DISCIPLINA URBANISTICA	26
Art. 49 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	26
Art. 50 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	26
Art. 51 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	26
Art. 52 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE	27
Art. 53 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.	27
Art. 54 - CONVENZIONI URBANISTICHE	28
Art. 55 - INDICI URBANISTICI	28
Art. 56 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	29
TITOLO II	30
DISCIPLINA EDILIZIA	30
Art. 57 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO	30
Art. 58 - DISTANZE TRA FABBRICATI	31
Art. 59 - DISTANZE DAI CONFINI	32
Art. 60 - DISTANZA DALLE STRADE	32
TITOLO III	33
INTERVENTI EDILIZI	33
Art. 61 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	33
Art. 62 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	33
Art. 63 - SOTTOTETTI	34
Art. 64 - ABBAINI	34
Art. 65 - AGGETTI E SPORTI	35
Art. 66 - SCALE ESTERNE	35
Art. 67 - PORTICI E MARCIAPIEDI	35
Art. 68 - COSTRUZIONI INTERRATE	36
Art. 69 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI	36
Art. 70 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ	37
Art. 71 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO	37
Art. 72 - RECINZIONI	37
Art. 73 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI- INSEGNE	38
Art. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI	39

Art. 75 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI _____	39
Art. 76 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE _____	39
PARTE III _____	41
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA _____	41
TITOLO I _____	41
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE _____	41
Art. 77 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO _____	41
Art. 78 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE _____	41
Art. 79 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.) _____	42
Art. 80 - PARAMETRI ABITATIVI _____	42
Art. 81 - LOCALI ABITABILI _____	42
Art. 82 - LOCALI AD USO COLLETTIVO _____	43
Art. 83 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI _____	43
Art. 84 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI _____	44
Art. 85 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI _____	44
Art. 86 - LOCALI CUCINA _____	45
Art. 87 - EDIFICI RURALI _____	45
Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA _____	45
Art. 89 - RIFORNIMENTO IDRICO _____	46
TITOLO II _____	47
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI _____	47
Art. 90 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI _____	47
Art. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI _____	47
Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI _____	47
Art. 93 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO _____	47
Art. 94 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO _____	48
Art. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE _____	48
Art. 96 - REQUISITI ACUSTICI _____	49
NORME FINALI _____	50
Art. 97 - NORME ABROGATE _____	50
Art. 98 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE _____	50
Art. 99 - POTERI DI DEROGA _____	50
Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO _____	50
Art. 101 - SANZIONI _____	50

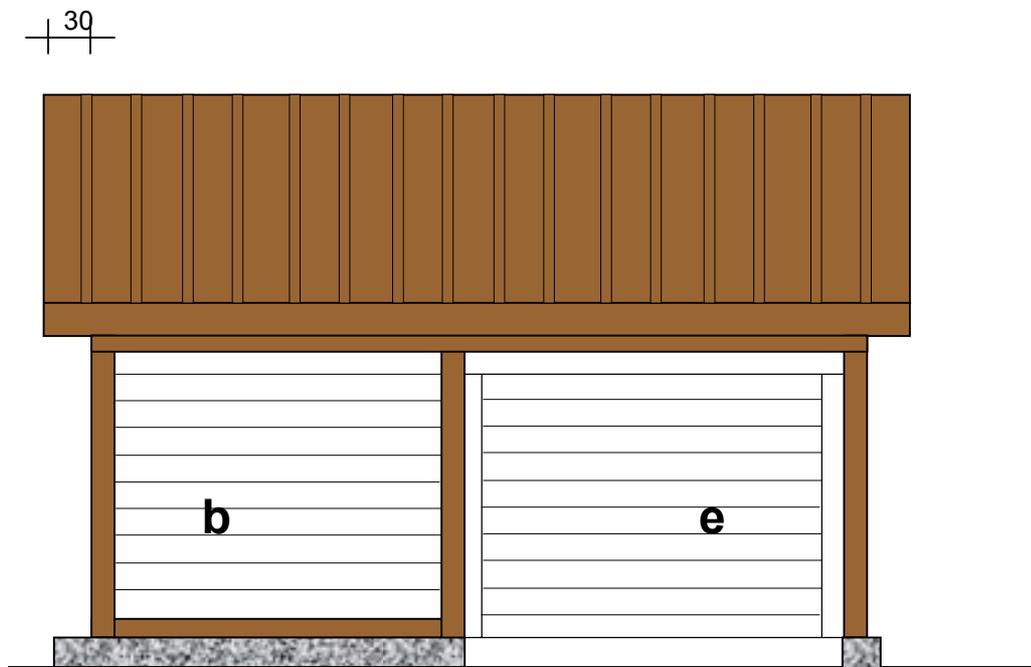
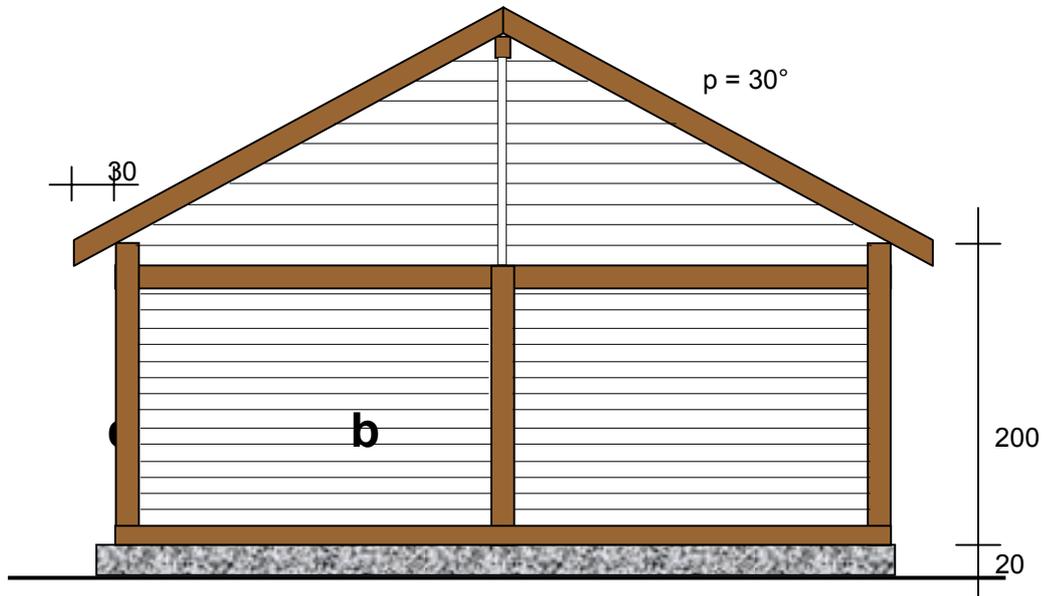
Allegato n. 1.A al Regolamento Edilizio

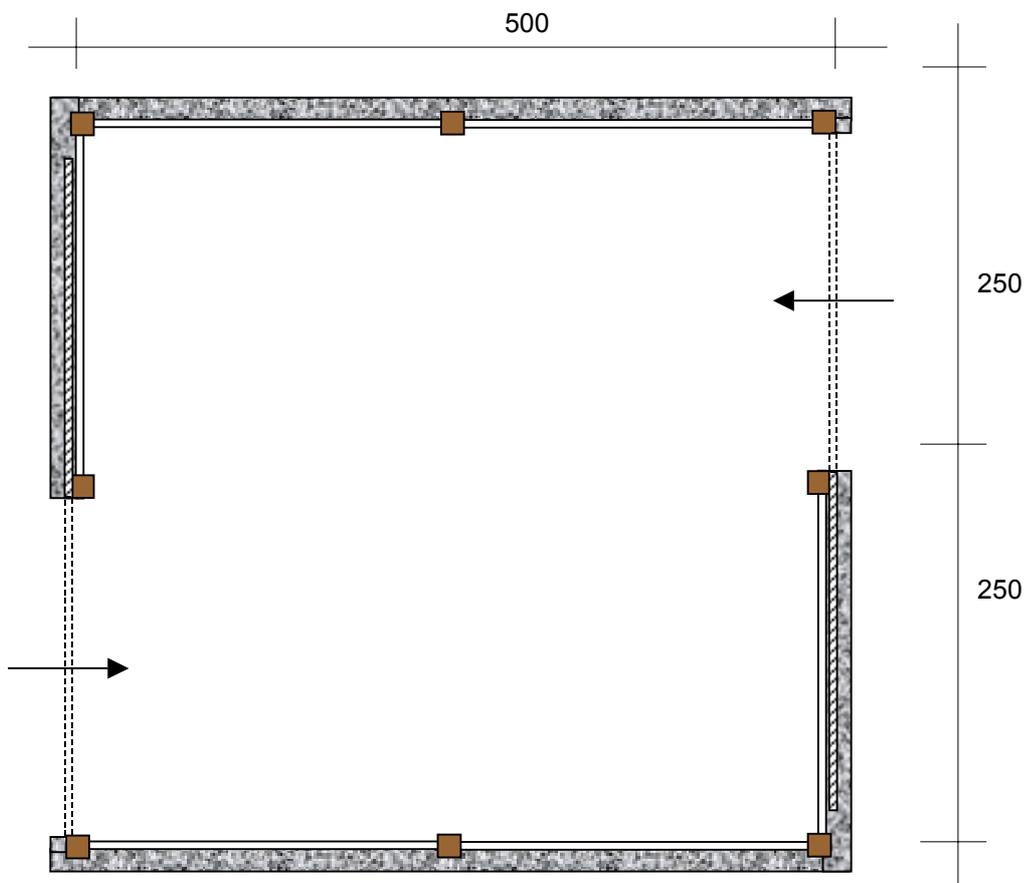
- Tipo A



scala 1 : 50

- Tipo B

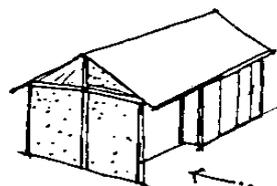
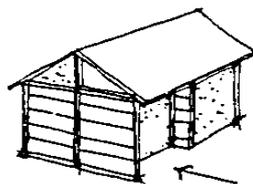
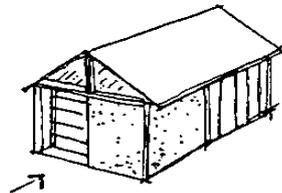
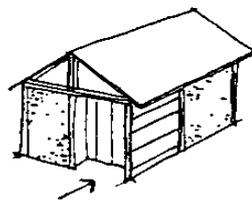
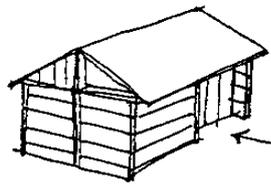
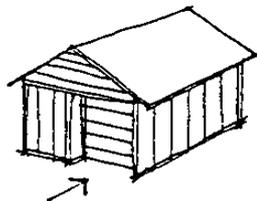
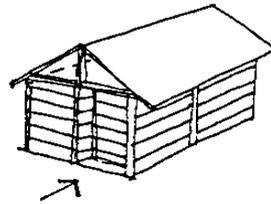
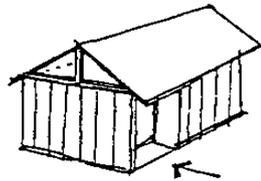
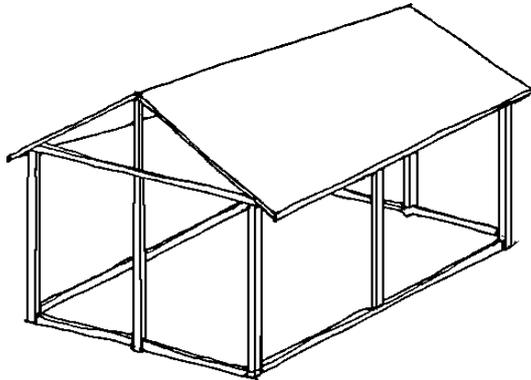




legenda:

- a** struttura in legno – copertura in scandole o in lamiera verniciata color testa di moro.
- b** parete il larghe doghe di abete trattato
- c** base di pietra e/o calcestruzzo
- d** incastellatura in travi spigolate di abete trattato
- e** porta intelaiata a larghe doghe di abete trattato

- VOLUMI ACCESSORI: esempi di tipologie e loro aggregazioni



- VOLUMI ACCESSORI: aggregazioni particolari

