



COMUNE DI MOZZECANE

PROVINCIA DI VERONA

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 23/03/2017



Via Caterina Bon Brenzoni, 26 – 37060 Mozzecane (VR)

www.comunemozzecane.it



0	PREMESSA.....	2
1	INTERVENTI EDILIZI.....	3
2	PROCEDURE IN MATERIA EDILIZIA.....	4
	2.1 Opere minori e pertinenziali in edilizia libera.....	4
	2.2 La Commissione locale per il paesaggio.....	5
	2.3 Contributo di Costruzione.....	5
3	PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE.....	7
	3.1. Documentazione amministrativa.....	7
	3.2 Documentazione tecnica obbligatoria.....	8
	3.2.1 Misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.....	9
	3.2.2 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....	9
	3.2.3 Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili di energia negli edifici.....	9
4	CONDOTTA DEI LAVORI.....	10
	4.1 Inizio dei lavori.....	10
	4.2 Allestimento cantiere.....	10
	4.3 Conduzione del cantiere.....	10
	4.4 Scavi e demolizioni.....	10
	4.5 Reperimenti archeologici e storici.....	11
	4.6 Divieto di ingombrare spazi pubblici e tutela del sottosuolo stradale.....	11
	4.7 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	11
5	AGIBILITÀ.....	12
6	VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.....	13
	6.1 Sanzioni.....	13
	6.2. Tolleranze costruttive.....	13
7	NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE.....	14
	7.1 Decoro degli edifici e degli spazi di pertinenza.....	14
	7.2 Aggetti su suolo pubblico.....	14
	7.3 Opere di recinzione, accessi carrai e rampe carrabili.....	14
	7.4 Cavedi.....	15
	7.5 Autorimesse e posti auto.....	15
	7.6 Coperture e sovrastrutture varie.....	16
	7.7 Sottotetti.....	16
	7.8 Scale ed ascensori.....	16
	7.9 Cabine elettriche / gas.....	17
8	REQUISITI DEGLI EDIFICI.....	18
	8.1 Criteri generali di buona edilizia.....	18
	8.2 Illuminazione diurna naturale diretta.....	18
	8.3 Ricambi di aria degli spazi interni.....	18
	8.4 Altezze minime.....	19
	8.5 Aree minime di pavimento.....	19
	8.6 Prescrizioni particolari.....	20
9.	IMPIANTI TECNOLOGICI.....	21



0 PREMESSA

Le norme del regolamento edilizio si applicano sull'intero territorio comunale, e quindi indipendentemente dalla zona omogenea di piano regolatore generale nella quale l'intervento ricade. Il presente regolamento, in caso di contrasto, prevale sulle norme dei Piano Urbanistici attuativi ma non sulle disposizione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi.

In generale, per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si applica la vigente normativa in materia edilizia.



1 INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono classificati secondo la vigente normativa di rango legislativo statale e regionale ed, in particolare dagli articoli 3 e 3bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per quanto riguarda gli interventi sulle pertinenze di edifici esistenti, il Regolamento Edilizio provvede ad ulteriori specificazioni secondo quanto previsto alla lettera e.6 del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. come segue.

Per stabilire se un'opera edilizia è pertinenziale rispetto ad una cosa principale si fa riferimento all'art. 817 del c.c., nel combinato disposto che lo stesso assume con le norme urbanistiche in materia; in particolare se la pertinenza eccede il 20% del volume urbanistico della cosa principale la stessa si qualifica come nuova costruzione indipendentemente dal suo asservimento alla cosa principale.

In relazione a quanto previsto alla lettera e.6 del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si precisa che non sono da considerare pertinenze urbanistiche le opere:

- che sono autonomamente utilizzabili e, pertanto, non sono funzionalmente collegate ad un edificio (cosa principale) – al contrario le pertinenze sono dotate di funzione distinta ma non autonoma (accessoria e servente) rispetto alla cosa principale. Ne discende, a titolo di esempio, che le autorimesse realizzate interamente oltre gli standard edilizi minimi di legge, non sono pertinenziali in quanto acquisiscono una funzione propria, autonoma e non più accessoria.
- che costituiscono ampliamento, anche in corpo separato, degli edifici esistenti – al contrario le pertinenze non sono in rapporto di integrazione con l'immobile cui accedono avendo, comunque, una funzione accessoria e, quindi, diversa.

Si precisa, infine, che le pertinenze sono di norma fisicamente e strutturalmente distinte dalla cosa principale e non modificano il volume, la superficie coperta, i prospetti e la sagoma degli edifici. Fanno eccezione alcuni manufatti strutturalmente leggeri che rientrano nell'attività edilizia libera.



2 PROCEDURE IN MATERIA EDILIZIA

Gli interventi edilizi sono assentiti secondo le procedure disposte dalla vigente normativa di rango legislativo statale e regionale.

2.1 Opere minori e pertinenziali in edilizia libera

A specificazione dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo e senza obbligo di comunicazione, i seguenti interventi:

1. Rifacimento degli intonaci esterni degli edifici, tinteggiatura delle facciate e posa materiali di rivestimento, in conformità ad eventuali disposizioni pianificatorie relative alla prescrizione di materiali e colori, con esclusione delle opere di isolamento termico (cappotti e pacchetti di isolamento delle coperture);
2. Realizzazione di pensiline a protezione delle porte/finestre dei fabbricati di sporgenza non superiore a ml. 1,50 e larghezza non superiore a ml. 2,50;
3. Realizzazione di volumi tecnici anche all'esterno della sagoma dell'edificio (come ad esempio canne fumarie, torrette di ascensore, armadi per impianti ecc.) purché non costituiti da vani tecnici praticabili (come ad esempio le centrali termiche o i locali tecnologici in genere);
4. Realizzazione di quinte architettoniche agli edifici e cioè di quegli elementi architettonici privi di qualunque funzione diversa da quella estetica di decoro dell'edificio stesso;
5. Installazione sugli edifici di tende con struttura ancorata a sbalzo per una superficie coperta complessiva massima non superiore a mq. 30,00 per ogni unità immobiliare, sempreché realizzate sulle aree di pertinenza esclusiva delle singole unità. Sono assimilabili alle tende con struttura ancorata a sbalzo le tende retrattili su struttura fissa di tipo leggero, formata unicamente da montanti e traversi di sezione non superiore a cmq. 150,00 senza alcun tamponamento verticale, nonché le strutture telonate richiudibili a pacchetto. In ogni caso, le strutture fisse leggere di tipo fisso devono essere costituite da elementi assemblati e, perciò, rimovibili tramite smontaggio e non per demolizione;
6. Manutenzione, pavimentazione, sistemazione ed arredo delle aree pertinenziali degli edifici realizzati con manufatti non computabili in termini di superficie e/o volume, compreso la realizzazione di posti auto scoperti e l'allestimento delle aree verdi con i c.d. elementi di "arredo da giardino" (come ad esempio, piscine precarie fuori terra, caminetti, pergolati, ombrelloni ecc.);
7. Realizzazione di manufatti qualificabili come arredo da giardino e come pertinenze edilizie (come ad esempio gazebi, voliere, casette per attrezzi di giardinaggio ecc.) fino ad una superficie massima complessiva di mq. 12,00 compresi tutti gli sporti per ogni area pertinenziale di unità immobiliare, e purché di altezza media all'intradosso della copertura inferiore a ml. 2,40 e nel rispetto di eventuali superfici permeabili minime prescritte per il lotto dalla pianificazione urbanistica. In ogni caso i manufatti devono essere costituiti da elementi assemblati e, perciò, rimovibili tramite smontaggio e non per demolizione;
8. Realizzazione di tettoie a riparo di passi pedonali fino ad una superficie massima complessiva di mq. 2,50 e purché di altezza media all'intradosso della copertura inferiore a ml. 2,40;
9. Opere di recinzione costituite da pali isolati e rete atte solamente a garantire il diritto sancito all'art. 841 del Codice Civile, comprese eventuali porzioni apribili sempreché la struttura delle ante sia anch'essa tamponata in rete;
10. Realizzazione di opere temporanee destinate ad utilizzi non superiori a novanta giorni se qualificabili come pertinenze edilizie;
11. Realizzazione di opere finalizzate a miglioramenti fondiari di tipo agronomico in genere preventivamente approvate dagli enti competenti;



12. Realizzazione di serre mobili stagionali sprovviste di strutture fisse in genere se di superficie non superiore a mq. 50;
13. Opere cimiteriali già oggetto di progettazione generale effettuata dal Comune e che i privati realizzano autonomamente, anche a stralci.

Si precisa, comunque, che le opere in edilizia libera:

- sono tali se qualificabili anche come pertinenze urbanistiche e non risultano in contrasto con un'eventuale tutela, prevista dalla pianificazione urbanistica, dei fabbricati a cui accedono;
- sono sempre tali se qualificabili come precarie secondo quanto disposto dalla lettera e bis) del comma 1 dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e, cioè, se di durata complessiva non superiore a 90 giorni e oggetto di preventiva comunicazione di avvio dei lavori;
- non costituiscono volume urbanistico e nemmeno superficie coperta ma devono rispettare eventuali superfici permeabili minime prescritte per il lotto dalla pianificazione urbanistica;
- non sono soggetti al rispetto delle distanze legali a meno che non siano dotati di strutture verticali nel qual caso dette strutture sono tenute unicamente al rispetto della distanza di ml. 3,00 dagli edifici e da altre opere in edilizia libera dello stesso genere.
- qualora in difformità dalle norme di legge e dal presente Regolamento Edilizio si considerano opere abusive a carattere pertinenziale, ovvero, in difetto della cosa principale, nuove costruzioni abusive. Per tali opere abusive è prevista la rimozione ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

2.2 La Commissione locale per il paesaggio

Il Comune di Mozzecane ha individuato due esperti in discipline paesaggistiche o ambientali costituendo la Commissione locale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente, di cui all'art. 148 del D. Lgs. n. 42/2004, che si esprime sugli interventi edilizi ed urbanistici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) dello stesso decreto, presenti sul territorio comunale. È membro e Presidente di diritto il Responsabile del settore III – Territorio e Ambiente, o altro funzionario da questi delegato.

La convocazione della Commissione è disposta dal Presidente almeno un giorno prima della seduta, anche per via telematica, ogni volta che se ne presenta la necessità. La commissione si presenta in numero legale se sono presenti la maggioranza dei membri (due su tre). I pareri della Commissione per il Paesaggio sono assunti a maggioranza dei presenti (due voti), sono obbligatori ma non vincolanti. Partecipano, senza diritto di voto, se e in quanto persone diverse dai precedenti, il responsabile del procedimento amministrativo, istruttore della pratica edilizia in esame e un segretario verbalizzante. I pareri espressi dalla commissione e verbalizzati dal segretario sono sottoscritti almeno dal presidente.

La commissione per il Paesaggio dura in carica fino a revoca della Giunta Comunale o dimissione volontaria di almeno uno dei due esperti.

2.3 Contributo di Costruzione

Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione di cui agli artt. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., con le relative riduzioni ed esenzioni previste dalla vigente legislazione statale/regionale e dalle norme di pianificazione comunale.

Ai fini, dell'onerosità dell'attività edilizia, si considera nuova costruzione anche l'attività edilizia di ristrutturazione edilizia a mezzo di demolizione e ricostruzione.



In caso di rateizzazione del contributo di costruzione dovrà essere prestata, a garanzia, idonea polizza fideiussoria di importo pari alle rate non versate aumentate delle sanzioni massime prescritte in caso di mancato versamento dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



3 PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

Le istanze edilizie devono essere presentate sugli appositi moduli predisposti dalla Regione Veneto e corredate da elaborati tecnici idonei alla completa rappresentazione delle opere che si intendono eseguire. Non sono pertanto procedibili istanze edilizie indeterminate in relazione ad elementi essenziali di valutazione istruttoria.

In particolare, si considerano automaticamente irricevibili le istanze edilizie:

- per le quali non sono individuati, con le rispettive anagrafiche, almeno un richiedente, un avente titolo e un tecnico libero professionista; almeno l'anagrafica del tecnico libero professionista deve essere completa di indirizzo di posta elettronica certificata;
- richieste con procedure amministrative non consentite dalla legge e/o indeterminate circa i benefici di legge richiesti;
- per le quali non sono corrisposti i diritti di segreteria;
- per le quali non è individuato l'ambito territoriale di intervento;
- per le quali risultano indeterminate le opere e/o le destinazioni d'uso in progetto e/o in sanatoria – devono, in particolare, essere possibili i confronti tra lo stato assentito e lo stato attuale e tra lo stato attuale e lo stato di progetto;
- che riguardano in tutto o in parte opere per le quali è richiesto accertamento di conformità edilizia/urbanistica se non corredate da idonea documentazione (relazioni, autocertificazioni, elaborati grafici) che attestino l'epoca della realizzazione dell'attività edilizia abusiva, la sussistenza della doppia conformità delle opere come prescritto dalla legge e la loro idoneità strutturale (perizie statiche corredate da calcoli di verifica secondo le normative vigenti);
- che riguardano in tutto o in parte opere già oggetto di altre istanze edilizie non ancora concluse;
- che riguardano interventi su edifici ubicati nei centri storici o, comunque, sottoposti a grado di tutela dal piano regolatore generale se non corredate dalla documentazione tecnica integrativa necessaria secondo le norme urbanistiche vigenti per valutare il rispetto delle norme speciali di pianificazione a cui sono sottoposti.

Nel caso in cui le istanze edilizie, durante il loro iter amministrativo, vengano nelle loro previsioni progettuali spontaneamente modificate dal richiedente i termini previsti dalla legge per la conclusione dei procedimenti riprendono dall'inizio a meno che, a giudizio dell'ufficio, non si tratti di modifiche irrilevanti nel complesso delle previsioni progettuali.

L'utilizzo della modulistica standard è condizione indispensabile per una valida presentazione che consente di stabilire in modo corretto il rapporto con la struttura addetta alla valutazione che si ispira al principio del "contraddittorio".

L'errata o omessa compilazione dei modelli, può configurare il caso di false attestazioni.

3.1. Documentazione amministrativa

La documentazione amministrativa da allegare alle istanze edilizie, indicativamente, comprende attestazioni, relazioni, dimostrazioni e documentazione in materia:

- paesaggistico-ambientale;
- igienico-sanitaria, di scarichi e di abbattimento delle barriere architettoniche;
- di sicurezza e prevenzione incendi;
- di inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico;
- impiantistica, di efficienza energetica e di fonti rinnovabili di energia;



- viabilistica.

3.2 Documentazione tecnica obbligatoria

La documentazione tecnica deve consentire ai servizi tecnici del Comune una piena conoscenza dei dati progettuali in modo da permettere l'istruttoria tecnica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO PROPOSTO:

- Planimetria catastale in scala 1:2000, estesa per almeno ml. 100 dai limiti dell'intervento.
- Estratto condizioni urbanistiche – Stralcio di P.R.G. completo (estratto cartografia di P.A.T. e P.I.) ed eventuale stralcio di pianificazione attuativa.
- Rappresentazione plano-altimetrica del terreno in scala 1:500/200; in caso di interventi di nuova costruzione in ambiti non soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, rilievo topografico dell'ambito di intervento.
- Ortofoto dell'ambito di intervento.

RELAZIONI GENERALI:

- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento edilizio proposto integrata con opportuna documentazione fotografica ed eventuale opportuno foto-inserimento.
- Relazione sulla conformità edilizia degli immobili esistenti;
- Relazione sullo stato dei lavori in caso di variante in corso d'opera che incide sulla sagoma e sul volume degli edifici;
- Dimostrazioni del rispetto dei parametri urbanistici, delle distanze legali e dei requisiti igienico-sanitari.
- Dimostrazione della superficie destinata a parcheggi privati.
- Dimostrazione del rispetto della vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- Dimostrazione dell'accesso in quota in sicurezza ai sensi dell'art. 79bis della L.R. n. 61/1985 e s.m.i.

ELABORATI DELLO STATO ASSENTITO:

- Dati metrici dello stato assentito.
- Pianta dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.

ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

- Dati metrici dello stato di fatto.
- Pianta dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.
- Documentazione fotografica.

ELABORATI DELLO STATO DI PROGETTO E/O IN SANATORIA:

- Dati metrici dello stato di progetto e/o in sanatoria.
- Pianta dei vari piani e della copertura dei fabbricati in scala adeguata.
- Prospetti e sezioni dei fabbricati in scala adeguata.
- Inserimento fotografico.
- Dettagli costruttivi.



Nel caso in cui il progetto sia rappresentato in modo carente o incompleto, il responsabile del procedimento potrà richiedere nuovi elaborati ad integrazione di quelli presentati.

Quando su una determinata materia vigono più norme concorrenti, di rango legislativo o regolamentare, la documentazione e le dimostrazioni prescritte devono rispettare tutte le norme vigenti e, pertanto, le norme più restrittive.

3.2.1 Misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza

Secondo quanto disposto dall'art. 79bis della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La mancata previsione di tali misure costituisce causa ostativa al rilascio del titolo abilitativo e all'utile decorso del termine per l'efficacia delle procedure asseverate.

Le misure preventive e protettive, di cui al punto 3.2.1, devono essere mantenute anche nella fase successiva al compimento dell'intervento edilizio nel caso in cui l'intervento riguardi la copertura degli edifici di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti e sulle coperture degli edifici medesimi vi sia la presenza di impianti tecnologici che necessitano di accessi frequenti e costanti per la loro manutenzione. Tali dispositivi di sicurezza, atti a consentire l'accesso alla copertura in quota per il transito dell'operatore in sicurezza fino al raggiungimento degli impianti tecnologici installati e lo stazionamento per la fase manutentiva, devono essere presenti in misura minima, sia tecnica che estetica, e senza impatto visivo nei casi di intervento su edifici a destinazione non produttiva, oppure a destinazione produttiva ma aventi materiali di copertura tradizionali. La revisione periodica dei predetti dispositivi di sicurezza, può essere fatta anche solo prima dell'accesso al tetto, se effettuato con l'uso dei dispositivi di sicurezza installati.

3.2.2 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

Secondo quanto disposto all'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si precisa che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, gli interventi edilizi classificati dalla vigente normativa come di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, relativi ad edifici ad uso diverso da quello residenziale e di superficie utile superiore a mq. 500,00, devono prevedere obbligatoriamente l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno – tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

3.2.3 Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili di energia negli edifici

Secondo quanto disposto all'art. 11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, si precisa che i progetti, di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.



4 CONDOTTA DEI LAVORI

In questo punto sono indicati in sequenza gli adempimenti sia degli interessati che del Comune compresi tra l'ottenimento del titolo abilitativo e l'ultimazione delle opere.

4.1 Inizio dei lavori

I lavori devono iniziare nei termini di legge secondo la procedura amministrativa scelta.

L'inizio dei lavori deve formare oggetto di comunicazione formale tutte le volte che vi sono espresse previsioni di legge che lo prevedono e tenendo conto delle norme di settore in materia strutturale, di risparmio energetico e impiantistico, secondo i modelli predisposti dai servizi tecnici e deve aver luogo in data certa, contestuale o successiva.

4.2 Allestimento cantiere

Prima dell'inizio dei lavori il possessore del titolo abilitativo dovrà provvedere ad un corretto allestimento in sicurezza del cantiere e all'apposizione in prossimità dell'accesso del cantiere di un cartello di cantiere secondo le normative vigenti.

Tale cartello dovrà indicare almeno l'oggetto dei lavori, gli estremi del titolo abilitativo, il committente, i progettisti (architettonico, delle strutture e degli impianti), i direttori dei lavori (architettonico, delle strutture e degli impianti), i coordinatori in materia di sicurezza, gli assuntori dei lavori e le imprese installatrici degli impianti.

Una copia del titolo abilitativo e degli elaborati tecnici dovrà essere depositata in cantiere per tutta la durata dell'intervento.

Fatte salve le normative di legge, la mancanza del cartello di cantiere, comporta la sanzione amministrativa di Euro 258,00.

4.3 Conduzione del cantiere

Durante l'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo ai lavoratori ed a terze persone nonché danni alle cose.

Durante le operazioni di cantiere dovranno essere adottati tutti gli opportuni provvedimenti di buona tecnica edilizia, primi fra tutti l'inumidimento dei materiali polverulenti, onde evitare il sollevamento di polveri.

Nei cantieri edili i lavori con macchinari rumorosi sono consentiti negli orari indicati nel Piano di Classificazione Acustica.

Deve essere assolutamente impedita la caduta di materiali di qualunque natura su spazi esterni al perimetro del cantiere. È vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta in aree esterne al perimetro del cantiere, o non espressamente destinate a tali usi.

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.

4.4 Scavi e demolizioni

Particolari cautele dovranno riguardare le opere di scavo e di demolizione, per l'intrinseca pericolosità di queste. Gli scavi ai margini di aree aperte al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle stesse.



4.5 Reperimenti archeologici e storici

Quando, nel corso di scavi, venissero alla luce reperti di interesse paleontologico, archeologico o storico, il direttore dei lavori deve immediatamente disporre la sospensione degli stessi, e darne immediata notizia agli Enti competenti, che provvederà agli adempimenti d'ufficio conseguenti e disposti dalle vigenti leggi in materia di salvaguardia del patrimonio culturale e storico.

4.6 Divieto di ingombrare spazi pubblici e tutela del sottosuolo stradale

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità il Comune, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni delle norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le fondazioni e le costruzioni non possono invadere il pubblico sottosuolo, salva espressa autorizzazione. Gli edifici devono essere costruiti in maniera da escludere la trasmissione di spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

4.7 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico, troverà applicazione il vigente regolamento comunale in materia. È facoltà del Comune di richiedere le opportune garanzie (polizze fideiussorie/depositi cauzionari) in caso di manomissione del suolo pubblico e in relazione all'entità delle manomissioni richieste.

Le occupazioni/manomissioni di suolo pubblico devono comunque essere autorizzate dal Comune di Mozzecane e possono essere subordinate, secondo la regolamentazione vigente, al versamento di un canone di occupazione suolo pubblico e/o a una congrua cauzione che sarà restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte e consegnati sgombri da materiali.



5 AGIBILITÀ

La disciplina di riferimento per quanto riguarda l'agibilità degli edifici è dettata dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 ed è attestata da una segnalazione certificata.

A specificazione delle previsioni dell'art. 24, comma 5, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, la segnalazione certificata deve comprendere:

- Nel caso in cui l'intervento edilizio abbia comportato la previsione delle misure preventive e protettive, di cui al punto 3.2.1, una certificazione dell'esecuzione a regola d'arte degli apprestamenti fissi installati;
- Nel caso in cui l'intervento edilizio abbia comportato la previsione delle infrastrutture elettriche, di cui al punto 3.2.2, una dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- Nel caso in cui l'intervento edilizio abbia comportato l'integrazione delle fonti rinnovabili, di cui al punto 3.2.3, una dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- Nel caso in cui l'intervento comporti modifiche alle unità immobiliari tali da richiedere l'assegnazione di nuovi numeri civici, l'acquisizione di tale assegnazione presso gli uffici anagrafici.

Si precisa che, ai sensi del comma 7 dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il competente ufficio comunale può effettuare ispezioni presso gli immobili segnalati come agibili richiedendolo entro 90 giorni dal deposito della segnalazione certificata di agibilità. Nello stesso termine il Comune può richiedere documentazione fotografica o di altro genere che attesti la veridicità di quanto dichiarato nella segnalazione certificata.

Qualora i tecnici comunali rilevino nel corso dell'ispezione delle difformità edilizie rispetto a quanto assentito, si procederà alla constatazione delle difformità secondo quanto previsto al successivo punto 6.

La procedura di verifica delle condizioni di agibilità di un edificio, a meno di richieste di integrazione documenti, si conclude con l'accoglimento della segnalazione certificata, ovvero, con un motivato diniego della stessa. L'accoglimento della segnalazione certificata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.



6 VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

La vigilanza edilizia spetta al responsabile comunale a ciò preposto in conformità all'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001.

6.1 Sanzioni

La normativa di riferimento in materia è dal Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e dalle altre leggi vigenti.

6.2. Tolleranze costruttive

Non configurano attività edilizia abusiva le opere edilizie realizzate in difformità, anche di sagoma e localizzazione, quando la differenza tra le misure lineari effettive e quelle di progetto non eccede la percentuale dell'uno per cento e, comunque, non eccede i cm 30. È comunque sempre garantita una tolleranza minima di cm 3.

Sono, inoltre, sempre tollerate differenze di quota del piano di imposta dei fabbricati fino a cm 5 e differenze nella localizzazione dei fabbricati sul lotto di pertinenza fino a cm 15 sempreché non in contrasto con le distanze legali.

Per gli edifici risalenti nel tempo, dotati di certificato di agibilità anteriore all'entrata in vigore della L. n. 47/1985 e rimasti inalterati quanto a sagoma, localizzazione e sedime, sono sempre tollerate differenze di quota del piano di imposta dei fabbricati e nella localizzazione dei stessi sul lotto di pertinenza fino a cm 30 sempreché non in contrasto con le distanze legali.



7 NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

I vani ricavabili all'interno di un edificio si distinguono in non agibili ed inaccessibili (vuoti strutturali dell'edificio), non agibili ed accessibili (di norma non permessi), agibili (che non prevedono presenza continuativa di persone) e abitabili (che prevedono presenza continuativa di persone). I requisiti delle varie tipologie di vano sono stabiliti dalla legge e dalla pianificazione urbanistica.

Nella progettazione degli edifici si possono prevedere vani non agibili ed accessibili solo negli spazi di sottotetto che, comunque, fatte salve le esigenze di ordine architettonico, devono essere il più possibile contenuti. In ogni caso, la partizione dei vani sottotetto è ammissibile al solo fine di creare vani agibili.

Il Comune può ordinare ai proprietari interventi di manutenzione anche straordinaria su edifici di proprietà privata quando ne ravvisi l'opportunità, al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, comunicando, previa visita ispettiva dell'Ufficio Comunale competente, i provvedimenti da adottare immediatamente. In caso di inerzia dei proprietari il Comune può esercitare poteri sostitutivi, ai sensi di legge.

7.1 Decoro degli edifici e degli spazi di pertinenza

Le coperture e le facciate degli edifici visibili da spazi pubblici e gli spazi a cielo libero di pertinenza degli edifici e le relative piantumazione devono essere realizzate e mantenute in modo decoroso e in conformità alle disposizioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi con particolare riferimento alle norme del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

7.2 Aggetti su suolo pubblico

Gli aggetti e tutti gli elementi che sporgono sul suolo pubblico sono regolamentati come segue:

- fino a tre metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti solo piccoli aggetti derivanti da elementi decorativi o tecnici sporgenti dalla facciata, comunque per non più di cm. 20. Non sono consentiti nemmeno serramenti la cui "volata" sporga, nel momento di maggiore sporto, per più di cm 20;
- oltre i tre metri di altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico sono consentiti aggetti solo in presenza di marciapiedi, e con il limite che la loro proiezione non superi il cordolo esterno del marciapiede e, comunque, ml. 1,50. Sono ammesse, a discrezione del Comune, tende a sporgere retrattili, con altezza rispetto al piano di calpestio del suolo pubblico non minore di m 2,20, purché non costituiscano ostacolo alla visibilità ed alla circolazione dei veicoli.

7.3 Opere di recinzione, accessi carrai e rampe carrabili

Le opere di recinzione devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada ed al Regolamento di Attuazione dello stesso Codice e, in ogni caso, risultare di altezza non superiore a m. 2,50 (da calcolarsi come altezza media della recinzione rispetto ai due fondi di cui fa da separazione).

Nelle zone residenziali, le recinzioni prospettanti su spazio pubblico devono seguire le ulteriori seguenti prescrizioni:

- Non possono avere altezza superiore a m 1,50;
- Fino a m 0,50 di altezza possono essere completamente cieche. Oltre questa altezza devono essere leggere e prevalentemente non coprenti;
- Le cancellate devono essere preferibilmente di disegno semplice e prive di elementi sporgenti acuminati;



Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal Codice della Strada; fatte salve le deroghe di legge e di regolamento ammesse, gli accessi carrai devono essere arretrati rispetto al limite della carreggiata per una profondità non minore di ml. 5,00.

Fatta salva la normativa in materia di prevenzione incendi, le rampe carrabili e le corrispondenti corsie di collegamento alla viabilità pubblica devono avere la larghezza minima di ml. 3.00. Le rampe carrabili, devono, inoltre, presentare una superficie di adeguata rugosità e pendenza non superiore al 22 %.

7.4 Cavedi

Si definiscono "cavedi" gli spazi a cielo libero di diretta pertinenza di edifici circostanti e la cui area di calpestio è configurata in modo tale che non sia rispettata la distanza di ml. 10,00 tra le pareti finestrate e non finestrate che si fronteggiano e che, almeno in parte, sia chiusa su quattro lati.

I cavedi non sono consentiti in interventi di nuova costruzione. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la conservazione e/o l'ampliamento dei cavedi esistenti; in ogni caso nuove aperture su pareti esistenti del cavedio devono rispettare le distanze legali e gli interventi edilizi devono, eventualmente, ridurre le aperture di vani abitabili sui cavedi (interventi migliorativi dal punto di vista igienico sanitario).

Le aree di calpestio dei cavedi dovranno essere pavimentate e realizzate in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche attraverso un'opportuna canalizzazione delle stesse.

7.5 Autorimesse e posti auto

Ogni nuovo edificio, secondo la vigente normativa urbanistico edilizia, dovrà prevedere un adeguato numero di posti per auto al coperto (autorimesse) o a cielo libero (piazzole), ma fuori dagli spazi pubblici, in relazione alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari ed in aggiunta alle quote di parcheggio pubblico derivanti dall'applicazione degli standard previsti dalle norme di attuazione del piano regolatore generale.

In generale deve essere rispettata la dotazione di 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato, al netto del volume di eventuali autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra, con le seguenti precisazioni:

- per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per ogni unità immobiliare;
- per le attività produttive, depositi e magazzini, sono consentite riduzioni in base alle effettive esigenze dell'insediamento se adeguatamente documentate e, comunque, il volume da considerare nel calcolo è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per un'altezza ideale di ml. 3.00;
- per le attività commerciali, direzionali e terziarie in genere, nonché per cinema, teatri, sale riunioni e simili, quando non siano previsti adeguati standards a parcheggio pubblico, deve comunque essere garantita una superficie a parcheggio pari all'80% della superficie netta di pavimento;
- per attrezzature scolastiche di ogni ordine sono consentite riduzioni in base alle effettive esigenze dell'insediamento se adeguatamente documentate, comunque, non meno di 1 posto auto / 100 mq della superficie netta di pavimento;

Per destinazioni d'uso miste il fabbisogno di posti per auto sarà pari alla somma di quelli derivanti da ciascuna destinazione d'uso, sulla base dei rapporti sopra citati.

Per destinazioni d'uso non riconducibili alla classificazione suddetta il fabbisogno di posti per auto sarà calcolato di volta in volta ed esposto nella relazione al progetto.

In generale il posto auto standard è stabilito in ml. 2.50x5.00.



La superficie a parcheggio è computata non tenendo conto dei percorsi di accesso ma tenendo conto delle corsie di manovra.

Si precisa e di dispone che l'obbligo di reperire superfici da destinarsi a parcheggi privati sussiste anche per i seguenti interventi edilizi:

- di ampliamento di edifici esistenti;
- di ristrutturazione edilizia nelle quali più del 50% dell'edificio è demolito e ricostruito, ovvero, la parte demolita e ricostruita unitamente ad un eventuale ampliamento supera la parte di edificio recuperata;
- di ristrutturazione edilizia limitatamente alle unità immobiliari risultate da frazionamenti immobiliari e a quelle assoggettate al cambio di destinazione d'uso anche soltanto funzionale.

In caso di ristrutturazione edilizia, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire superficie da destinarsi a parcheggio privato dovuta alla ristrettezza di spazio disponibile, la superficie a parcheggio non realizzata va comunque monetizzata ad un prezzo stabilito con apposita deliberazione onde consentire al Comune di realizzare maggiori superfici a parcheggio pubblico.

7.6 Coperture e sovrastrutture varie

Le coperture devono essere realizzate in conformità alle disposizioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi con particolare riferimento alle norme del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

Sono ammessi elementi di sovrastruttura, come comignoli, antenne per ricezioni ad uso privato, terminali di canne di ventilazione e simili, purché di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Antenne televisive, parabole satellitari, pannelli solari, devono essere posti sulla copertura degli edifici e non devono costituire inquinamento visivo delle facciate a meno di dimostrate impossibilità tecniche o materiali.

L'installazione di pannelli solari sulle coperture è ammessa, purché essi abbiano giaciture complanare con le falde.

7.7 Sottotetti

È ammesso il recupero ai fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 ai sensi della Legge Regionale 6 aprile 1999, n. 12.

È ammesso l'inserimento di soppalchi a dividere vani sufficientemente alti a condizione che l'altezza netta interna media dello spazio soprastante sia di almeno ml. 2,20, l'altezza netta interna dello spazio sottostante sia di almeno ml. 2,40 e l'altezza netta interna media del vano sottostante sia conforme al punto 8.4.

7.8 Scale ed ascensori

Le scale e gli ascensori devono essere conformi alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Non sono ammesse rampe di scale esterne agli edifici al servizio di piani superiori al primo.

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni, scale che mettono in comunicazione spazi di uso comune, devono essere progettate in modo che singole rampe non possano superare dislivelli che comportino più di tredici alzate, se non intervallate da pianerottoli che contengano un cerchio del diametro minimo di cm. 75.



7.9 Cabine elettriche / gas

Le cabine elettriche / gas, in quanto edifici di interesse pubblico a servizio delle reti tecnologiche qualificabili come opere di urbanizzazione primaria, possono essere autorizzate in deroga alle distanze legali dai confini e dalle strade.



8 REQUISITI DEGLI EDIFICI

I requisiti degli edifici sono dettati dalle vigenti normative di settore di rango legislativo e regolamentare, statale e regionale, a cui si fa generico rinvio. Con il presente regolamento edilizio, pertanto, si richiamano alcune norme minime di qualità edilizia.

8.1 Criteri generali di buona edilizia

Ogni edificio deve essere progettato e costruito:

- in modo da non compromettere l'igiene e la salute del vicinato;
- accessibile a mezzi di soccorso alle persone, in particolare deve essere consentito il trasporto fuori dall'edificio di persone impedite di camminare;
- in modo da garantire spazi di permanenza confortevoli per gli occupanti. A tal fine, devono essere soddisfatti, ai sensi di legge, un insieme di "requisiti" che riguardano l'assenza di emissione di sostanze nocive (gas, polveri o altre sostanze aeriformi dannose o moleste), idonea qualità dell'aria, idonea temperatura dell'aria, idonea temperatura superficiale, idonea umidità relativa, approvvigionamento di acqua per uso potabile, sistemi di smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali, sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, idonea illuminazione diurna naturale diretta, idonea illuminazione artificiale, idonei ricambi di aria degli spazi interni, idoneo isolamento acustico ed idoneo isolamento termico;
- con la dotazione di spazi comuni destinati alla circolazione che non abbiano sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, e siano insufficientemente illuminati;
- con vie di accesso a tutte le unità immobiliari consentano il passaggio di arredi di normale misura.

8.2 Illuminazione diurna naturale diretta

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere dotati di aperture verso l'esterno in grado di assicurare un livello adeguato di illuminazione diurna naturale diretta.

Tutti i locali d'abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala, cantine e ripostigli/guardaroba debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso e, comunque, per ciascuno di essi la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento senza tener conto delle superfici finestrate apribili collocate al di sotto di un piano ideale posto a 30 cm. dal piano del pavimento.

Negli interventi su edifici esistenti, assoggettati a gradi di tutela che limitano o impediscono la realizzazione di nuove superfici finestrate, il rapporto suddetto può essere ridotto fino ad 1/16.

8.3 Ricambi di aria degli spazi interni

Tutti gli spazi in cui sia prevista presenza continuativa di persone devono essere adeguatamente ventilabili al fine di limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere microclimatico, contribuire al raggiungimento del benessere respiratorio ed olfattivo e assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di gas nocivi o fastidiosi e di colonie batteriche.

La ventilazione è ottenuta di principio attraverso l'apertura di finestre direttamente collegate con l'esterno, che, in determinate condizioni successivamente precisate, potrà essere integrata o anche sostituita con impianti meccanici.



Tutti i locali abitabili, destinati ad un uso continuativo (spazi di soggiorno, cucina e letto) e, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso edilizia, tutti quelli situati fuori terra, di superficie e altezza utile per essere abitabili, devono fruire di areazione naturale diretta per una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati all'esterno, a condizione che siano dotati di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, ovvero, di demolizione e ricostruzione, dovrà comunque prevedersi, per ogni alloggio, che il bagno principale sia provvisto di una superficie finestrata apribile verso l'esterno di mq. 0,25.

8.4 Altezze minime

E' definita altezza (interna netta) di uno spazio il rapporto tra il volume di esso e la sua area di pavimento netta, a condizione che in nessun punto dello spazio l'altezza scenda al di sotto di ml 1,80 a causa di andamenti non piani o comunque articolati dei pavimenti o dei soffitti o per la presenza di soppalchi. Quando il soffitto non è regolare, per la presenza di strutture portanti a vista e l'assenza di controsoffittature, la quota del soffitto va considerata sotto-trave.

Negli edifici di nuova costruzione, e negli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione di interi solai, l'altezza dei locali è regolata come segue:

- i locali di abitazione (locali abitabili) devono presentare una altezza netta interna non minore di m. 2,70 riducibili a m. 2,40 (requisito minimo di agibilità) per i corridoi, disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.
- gli ingressi, atri e disimpegni comuni o di uso comune devono presentare una altezza netta interna non minore di m. 2,70;
- fatto salvo il rispetto di normative speciali, le unità immobiliari di uso collettivo, ovvero, a destinazione direzionale, commerciale, e terziaria in genere, devono presentare relativamente ai locali/spazi ove è previsto il libero accesso del pubblico, una altezza minima netta di m. 3,00;
- nelle autorimesse non soggette a diversa altezza minima prescritta dalla normativa in materia di prevenzione incendi, nelle cantine e nei locali interrati in genere è ammessa un'altezza interna netta di m 2,20.

8.5 Aree minime di pavimento

Sono fissate le seguenti aree di pavimento.

Superfici minime alloggi:

- Alloggio per 4 o più persone – $S = m^2 56,00 + 10,00 m^2 \times (\text{numero persone} - 4)$;
- Alloggio per 3 persone – $S = m^2 14,00 \times 3 = m^2 42,00$;
- Alloggio per 2 persone – $S = m^2 38,00$;
- Alloggio "monolocale per una persona" – $S = m^2 28,00$;

Superfici minime vani / locali:

- Soggiorno con angolo cottura – $S = m^2 16,00$;
- Soggiorno senza angolo cottura – $S = m^2 14,00$;
- Camera da letto doppia – $S = m^2 14,00$;
- Cucina abitabile – $S = m^2 8,00$;
- Camera da letto singola – $S = m^2 9,00$;
- Vano abitabile generico – $S = m^2 8,00$;



- Bagno completo – S= m² 5.00;

8.6 Prescrizioni particolari

L'ingresso principale di ogni alloggio deve dare su un locale con funzione di zona a giorno. Relativamente ai soli vani abitabili, la proiezione a terra delle scale interne (rampe e pianerottoli) non può essere computata nella superficie dei locali.

Ogni alloggio, compresi i "monolocali", deve essere dotato di almeno un bagno "completo". Per bagni "completi" si intendono bagni dotati di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia.

L'apertura di bagni e servizi igienici non è consentita su spazi in cui sia prevista la presenza continuativa di persone ad eccezione delle camere da letto e, pertanto, deve essere prevista su appositi antilocali (antibagno), ovvero, su spazi di collegamento in genere (corridoi disbrighi ecc.).

Nei luoghi di lavoro deve essere previsto un servizio igienico ogni 10 addetti contemporaneamente presenti, con arrotondamento all'intero superiore. In ogni caso i servizi igienici e gli spogliatoi devono essere distinti per sesso qualora siano presenti per turno almeno cinque addetti.

Sono fatte salve tutte le norme di settore relative ad edifici destinati ad attività specifiche diverse dalla residenza per le quali è richiesta l'autorizzazione all'esercizio.



9. IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che, insieme con gli altri loro elementi costitutivi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, sicurezza ed attività, nonché il conseguimento dei requisiti di cui al titolo precedente.

Le caratteristiche tecnologiche e tecniche, il dimensionamento, le procedure di esercizio e di manutenzione dei diversi impianti, come pure la necessità di progettazioni redatte da tecnici specificatamente abilitati, sono disciplinate da norme settoriali alle quali si rinvia.