



VARIANTE AL P.R.G.

anno 2000

ADOTTATA CON DELIBERA DEL C. C. n. 55 del 29.11.2000 e 17 del 15.03.2001
APPROVATA CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 2124 del 11 luglio 2003

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguate alla Del. G.R.V. n. 2124 del 11.07.03

Aggiornamento: settembre 2011

UFFICIO TECNICO COMUNALE

E-mail: urbanistica@comune.volpago-del-montello.tv.it
Tel. 0423.873430

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

Art. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrastante con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

3. Le norme in materia edilizia del presente Regolamento sono prevalenti, qualora più restrittive, sugli altri regolamenti del Comune in precedenza emanati.

4. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali dello Stato e della Regione del Veneto.

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. 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

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

2. Il Responsabile dell'ufficio, inoltre, deve deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro i quali 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.

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Titoli abilitativi edilizi

Art. 4 – TITOLI EDILIZI.

1. L'esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposito titolo edilizio a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Statali o Regionali in vigore ricognitivamente richiamati dalla tabella seguente.

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI TITOLI EDILIZI

	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	CIA con ASSEVERAZIONE	CIA	SCIA	DIA	PERMESSO DI COSTRUIRE
Manutenzione ordinaria – art.6 comma 1 lettera a, D.P.R. 380/2001.	x					
Interventi volti all' eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio – art.6 comma 1 lettera, D.P.R. 380/2001	x					
Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato – art.6 comma 1 lettera c, D.P.R. 380/2001	x					
Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari – art.6 comma 1 lettera d, D.P.R. 380/2001	x					
Installazione di serre mobili stagionali , sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola – art.6 comma 1 lettera e, D.P.R. 380/2001	x					
Manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali e non comporta aumento del numero di unità immobiliari e non implica incremento parametri urbanistici (Volume e superficie utile) – art.6 comma 2 lettera a, D.P.R. 380/2001		x				
Demolizione senza ricostruzione		x				
Recinzione (<i>opere pertinenziali di fabbricati o lotto ineditato</i>)		x				
Recinzione di terreni (con piano di Sviluppo Aziendale)						x
Accessi (<i>con acquisizione parere polizia locale</i>)				x		
Fusione di unità immobiliari		x (1)				
Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee , da rimuovere al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni – art.6 comma 2 lettera b, D.P.R. 380/2001			x			
Pavimentazione e finitura di spazi esterni , anche per aree di sosta, " <i>che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale</i> " – art.6 comma 2 lettera c, D.P.R. 380/2001			x			

	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	CIA con ASSEVERAZIONE	CIA	SCIA	DIA	PERMESSO DI COSTRUIRE
Formazione di aree di gioco senza fini di lucro e installazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici – art.6 comma 2 lettera e, D.P.R. 380/2001. Installazione di tende da sole			X			
CASSETTE DA GIARDINO (art. 59 comma 1 lett. L) del Reg. Edilizio) e POMPEIANE (art. 66 del Reg. Edilizio). Tettoie e sporti fino a 1,50 ml		X				
Cambio di destinazione d'uso senza opere preordinate			X	X (2)		
Cambio di destinazione d'uso con opere				X		
Manutenzione straordinaria che riguarda parti Strutturali				X		
Restauro e risanamento conservativo				X		
Ristrutturazione ai sensi dell'art.3, c.1 lett. d) del DPR 380/01, non comportante aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma e/o superfici. (<i>Ristrutturazione leggera</i>)				X		
Variante che non incide sui parametri urbanistici e sul volume, che non modifica destinazione d'uso e categoria edilizia, che non altera la sagoma e che non viola eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire				X		
Impianto a biomassa < 200 Kwe				X		
Impianto biogas e gas < 250KWe				X		
Impianto idroelettrico < 100KW				X		
Impianto di piccola cogenerazione fino a 3 Mwe (L. 99/2009, art. 27 c.20)				X		
Serre fisse				X		X
Cambio di destinazione d'uso con opere in ZTO A					X	

	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	CIA con ASSEVERAZIONE	CIA	SCIA	DIA	PERMESSO DI COSTRUIRE
Interventi per eliminazione barriere architettoniche ai sensi art.7 LR 16/2007 (rampe ed ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici)					X	
Ristrutturazione art.10, c.1 lett. c) del DPR 380/01, con aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici. (<i>Ristrutturazione pesante</i>)					X	X
Nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica se disciplinati da piani attuativi – ai sensi dell'art. 22, comma 3 e 4, D.P.R. n. 380/01					X	X
Ampliamento Piano Casa LR 14/2009 – ai sensi dell'art. 22 comma 4, D.P.R. n. 380/01					X	
Deposito merci/materiali o di impianti produttivi all'aperto – art.3 comma 1 punto e.7) D.P.R. 380/2001						X
Infrastrutture ed impianti , comportanti trasformazioni in via permanente del suolo inedificato (impianti solari termici a terra)						X
Manufatti leggeri destinati ad uso non temporaneo						X
Nuove costruzioni (manufatti edilizi fuori terra o interrati)						X
Ristrutturazione urbanistica (art.3, c.1 lett. f) del DPR 380/01)						X
Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria						X
Variante a PdC che incide su parametri urbanistici e su V, modifica destinazione d'uso e categoria edilizia, altera la sagoma dell'edificio e viola le eventuali prescrizioni						X

Note

1. Verifica comunque dell'eventuale aumento del carico urbanistico. Se è fusione di unità su parti strutturali è in SCIA
2. Vanno controllati gli standard, lo zoning, gli oneri ecc.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale e/o monumentale dovrà essere richiesta, dove prevista, preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e smi.

	CIA	PAS Procedura abilitativa semplificata	Autorizzazione unica
--	-----	----------------------------------------------	----------------------

I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare AL DI FUORI della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ;	X	X	
I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare NELLA zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 – o su immobili vincolati dallo strumento urbanistico;		X	
I pannelli fotovoltaici realizzati diversamente dai punti precedenti Con potenza compresa tra 0 e 20 kW		X	
I pannelli fotovoltaici realizzati diversamente dai punti precedenti Con potenza compresa tra 20 kW e 1 MW		X	
I pannelli fotovoltaici realizzati diversamente dai punti precedenti Con potenza compresa tra 20 kW ed inferiore a 1 MW (4)		X	
I pannelli fotovoltaici realizzati diversamente dai punti precedenti Con potenza maggiore o uguale a 1 MW			X

Note

- *Se in zona agricola il limite per la realizzazione dell'impianto è di 200 Kw ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7/2011, in altre aree se superiore a 1 Mwp la competenza è regionale.*
- *Nel caso di intervento da realizzare in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 dovrà essere preventivamente richiesta l'Autorizzazione paesaggistica (art. 146 del D.Lgs. 42/2004).*

Modifiche alle normative statali e/o regionali in materia di titoli edilizi comporterà l'automatico adeguamento della tabella.

Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI A TITOLO EDILIZIO E PER OPERE URGENTI

1. Possono 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 assistito da tecnico abilitato che attesti la situazione di pericolo ed è fatto obbligo di presentare entro 30 giorni la domanda di titolo edilizio corredata da idonea documentazione fotografica relativa alla situazione precedente l'intervento.

La mancata richiesta del titolo edilizio entro il termine, comporta l'attivazione delle procedure di repressione degli abusi edilizi.

2. Si richiama la vigente legislazione in materia.

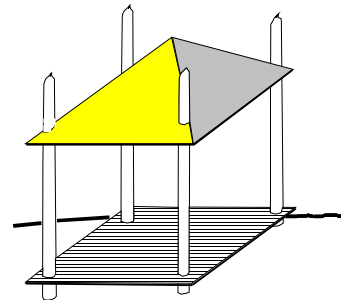
Art. 6 - PERTINENZE SOGGETTE A TITOLO EDILIZIO

1. Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenziali le costruzioni la cui cubatura superi un terzo di quella del fabbricato principale.

2. Si richiama la vigente legislazione

Art. 7 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. 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, contemporaneamente, assolvono a funzioni precisamente individuate e limitate nel tempo quali ad esempio, baracche per cantiere, mostre provvisorie all'aperto, appostamenti mobili per caccia, depositi di legna con protezioni semplici assimilabili allo schema di seguito riportato:



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

Capitolo II - Definizione degli Interventi

Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria 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. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
- b) sostituzione con materiali aventi analoghe caratteristiche o comunque espressamente ammessi dalle norme di P.R.G., di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. ;
- c) costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- d) spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse;
- e) interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n.1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria 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.

2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
- b) consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- c) 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;
- d) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- e) 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;
- f) realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

Art. 10 - RESTAURO

1. Costituiscono interventi di 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.

2. 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 .

3. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni originari 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;
- b) 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;
- c) la eliminazione delle superfetazioni o la modifica delle stesse per giustificati motivi ricollegabili alla definizione di cui al punto 1.

Art. 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie ma nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

3. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) il risanamento degli elementi architettonici interni ed esterni originari 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.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire o titolo edilizio idoneo, 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.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in:

- ristrutturazione edilizia parziale (o conservativa);
- ristrutturazione edilizia (totale).

3. Ristrutturazione edilizia parziale (conservativa) :costituiscono ristrutturazione edilizia parziale (conservativa) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tutelato esistente, nei quali sia obbligato il mantenimento delle altezze di gronda, è ammessa la riduzione massima di 30cm., delle altezze minime dei locali, per documentate esigenze di ordine statico-impiantistico.

3.1. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale (conservativa) non configurano aumenti di superficie. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- b) è ammessa la modificazione delle quote dei solai esistenti se strettamente indispensabile a conseguire altezze nette interne, esclusi i sottotetti, conformi a quanto previsto dai successivi artt. 82 e 83, con conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo della copertura entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml e mantenimento delle pendenze originarie, se non alterate: l'incremento volumetrico conseguente non va computato ai fini urbanistici. E' consentita la realizzazione dei sopalchi.
- c) nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quello originario sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni, con

conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo della copertura entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml e mantenimento delle pendenze originarie, se non alterate: l'incremento volumetrico conseguente non va computato ai fini urbanistici.

d) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

4. Ristrutturazione edilizia totale: gli interventi di ristrutturazione edilizia totale comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' ammessa la modificazione delle quote dei solai esistenti se strettamente indispensabili a conseguire altezze nette interne conformi a quanto previsto dai successivi artt. 82 e 83 (con esclusione dei sottotetti le cui altezze, se non diversamente disciplinato, restano quelle originarie), con conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo della copertura entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml e mantenimento delle pendenze originarie, se non alterate, l'incremento volumetrico conseguente non va computato ai fini urbanistici. E' consentita la realizzazione dei soppalchi.

Qualora non diversamente previsto puntualmente dal P.R.G. per particolari manufatti per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi definiti al comma 1 lettera c) dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001. Possono essere consentite limitate modifiche della sagoma con trasposizione di volume, nel rispetto della disciplina del P.R.G..

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tutelato esistente, nei quali sia obbligato il mantenimento delle altezze di gronda, è ammessa la riduzione massima di 30cm., delle altezze minime dei locali, per documentate esigenze di ordine statico-impiantistico.

4.1. Rientrano in tale categoria:

- a) la realizzazione degli impianti tecnologici o di servizi igienico-sanitari anche con modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- b) la modifica della distribuzione degli spazi interni;
- c) la ricomposizione di volumi legittimamente esistenti, anche con sopraelevazioni che non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 13 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (RICOSTRUZIONE)

1. Costituiscono interventi di sostituzione edilizia (ricostruzione) gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con altro proponente impianto tipologico coerente con le caratteristiche storico/formali dell'insediamento come precisato negli indirizzi allegati. La ricostruzione del manufatto potrà avvenire sul sedime di quello esistente, con possibile traslazione fino al 10% della superficie coperta, o all'interno degli ambiti di ricostruzione indicati nelle tavole di Piano, se previsti.

2. Per gli interventi su:

- a) Finiture esterne,
 - b) Elementi strutturali,
 - c) Prospetto ed aperture esterne,
 - d) Elementi interni non strutturali,
 - e) Impianti tecnologici ed igienico sanitari,
- valgono le tecniche di intervento descritti negli indirizzi allegati.

3. Sono altresì consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, anche precarie limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

4. Eventuali diverse prescrizioni puntuali sono prevalenti rispetto alla norma generale.

Art. 14 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato) eventualmente rimodellato secondo i profili naturali.

2. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili la cui proprietà (al momento dell'approvazione del presente Piano o della richiesta dell'intervento) comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. 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: tali interventi sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo.

2. L' intervento di ristrutturazione urbanistica comporta la possibilità di ripristino integrale, sia per volumetria che per altri caratteri, dei fabbricati esistenti.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile e viene così definita:

a) destinazione d'uso principale

È principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea. Per quanto riguarda i singoli fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del titolo edilizio. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o, in caso di fabbricato non utilizzato, che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva dello stesso.

1.2. Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti sei fondamentali categorie:

1. residenziale;
2. commerciale-direzionale;
3. produttiva (artigianato e industria);
4. agricola;
5. turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.);
6. attrezzature di pubblico interesse (scuole, municipio, attrezzature sportive, ecc.)

2. destinazione d'uso secondaria

2.1 È secondaria la destinazione d'uso che sia compatibile con la destinazione d'uso principale nei limiti indicati dalle norme di P.R.G. relativamente alle diverse Z.T.O.

2.2 Non si considerano mutamento di destinazione d'uso ma semplice mutamento d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della stessa destinazione principale esistente.

Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

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

2. In caso di cambio di destinazione con opere, 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. 10 della Legge n.10 del 1977.

3. Il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, anche senza opere comporta l'integrazione degli oneri di urbanizzazione.

4. Deve essere oggetto di notifica al Sindaco l'avvio di qualunque attività produttiva, anche dove non sia necessario un titolo abilitativo edilizio, qualunque sia il numero degli addetti e il tipo di attività.

Art. 18 - DESTINAZIONI DI ZONA

1. Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono quelle risultanti dalla disciplina del P.R.G.

2. Nelle zone E - agricole - sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. nonché quelle che sono comunque tipiche delle zone rurali 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 loro servizio e relativi parcheggi, distributori di carburante per veicoli nel rispetto della vigente legislazione ecc.).

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e rilascio di Titolo abilitativo edilizio

Art. 19 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. Le domande di titolo edilizio per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dagli aventi titolo in base ad altro diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare ai sensi dell'art.77 L.R.61/85, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto. Alla domanda deve essere allegata fotocopia di un documento valido al fine di autocertificare la sussistenza del titolo.

2. 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 titolo edilizio.

3. Qualora dall'atto di cui al punto 2 risulti difficile individuare con certezza il lotto su cui s'interviene deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che confermi l'attribuzione del diritto.

4. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il titolo edilizio potrà essere ritirato solo dopo il compimento di tale formalità.

Art. 20 - DOMANDE DI TITOLO EDILIZIO : FORMA - CONTENUTO

1. Le domande per ottenere il rilascio del titolo edilizio vanno indirizzate al Responsabile del Servizio preposto compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

- a. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- c. indicazione del progettista e suo domicilio;
- d. 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;
- e. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
- f. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del primo richiedente;
- g. elenco degli allegati;
- h. data e sottoscrizione del richiedente.

2. Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai requisiti richiesti per ottenere il titolo edilizio;
- b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 21. 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 per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici, Sovrintendenza di Verona per i Beni Monumentali, Magistrato alle acque o Genio Civile, Consorzio di Bonifica, ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 23, 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 titolo edilizio. In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 19 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciato il titolo edilizio previo deposito del titolo di acquisto.

e) Alla domanda di edilizia titolo edilizio è allegata anche una relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.

3. 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 titolo edilizio; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

4. La denuncia di inizio attività deve essere accompagnata da tutti gli elaborati previsti dall'art. 4 punto 11 e seguenti della L. 493/1993 (così come modificato dalla L. 662/96 e dalla L. 135/97).

5. Nel caso di tinteggiatura del fabbricato deve essere data comunicazione al Comune entro cinque giorni dall'inizio dei lavori, allegando un campione della tinteggiatura in riferimento al campionario disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 21 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. I disegni devono essere intestati, datati e sottoscritti 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; potranno essere richieste ulteriori copie qualora l'intervento ricada in zona comunque vincolata.

2. Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria catastale ed una aerofotogrammetrica della località, aggiornate sul posto alla data di presentazione del progetto, almeno in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento ed indicante le zone urbanistiche limitrofe;
- 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 comprese quelle di scolo delle acque meteoriche.
- c) Estratto delle tavola n. 31.A del PTCP (piano territoriale provinciale di coordinamento provinciale) e del PRG vigente;
- d) eventuale "bozza – impegno" a costituire vincoli, atti d'obbligo, convenzioni, da presentarsi con il ritiro del provvedimento conclusivo.;
- e) documentazione fotografica in originale ed a colori opportunamente fascicolata e sottoscritta dal professionista;
- f) eventuali dati su supporto informatico secondo modalità e direttive emanate dal Comune.
- g) *un fascicolo contenente informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dei rischi cui sono esposti i lavoratori all'atto di eventuali lavori successivi all'opera (D. Lgs. n. 81/08 art. 91 comma 1 lett. b), comprendente un capitolo che contenga l'individuazione dei rischi, delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e di quelle ausiliarie, per gli interventi successivi prevedibili sull'opera, quali manutenzioni ordinarie e straordinarie (D. Lgs. 81/08 All. XVI), redatto in conformità all'All. A alla DGR n. 2774 del 22/09/2009 recante "Istruzioni tecniche relative alle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza", come previsto dall'art. 79 bis della LR 61/85.*

La mancata previsione delle misure di cui alla lettera g) costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di scia/denuncia di inizio attività edilizia o altro titolo abilitativo, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dalla presente lettera g).

Documentazione progettuale:

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

- h) Dichiarazione prevista dall'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001 per gli interventi di cui all'art. 10 comma 1 del DPR 380/2001;
- i) Richiesta di autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti in aree di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e smi.

3. 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.

4. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a) integrazione della relazione di cui al punto 2b contenente anche il calcolo dei dati metrici (se non già compreso nella scheda tecnica allegata alla domanda) relativi a:
 - superficie fondiaria;
 - superficie coperta;
 - volume;
 - altezza del fabbricato;
 - area destinata a parcheggio privato ed eventualmente pubblico o di uso pubblico;
 - eventuali altri indici di fabbricazione;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'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 evidenziando eventuali scavi e riporti anche in riferimento alle quote dei lotti circostanti con schema di deflusso idrico esistente e previsto esteso al contorno. 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. I rilievi e le rappresentazioni devono essere estesi all'esterno del lotto, comprendere le canalizzazioni, individuare le linee di deflusso delle acque.
- 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. I rilievi e le rappresentazioni devono essere estesi all'esterno del lotto, comprendere le canalizzazioni, individuare le linee di deflusso delle acque.
- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta), quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali e dati (superficie di pavimento, superficie finestrata, ecc...) riferibili senza ambiguità alle definizioni delle destinazioni d'uso principali stabilite nel precedente art. 16;
- e) pianta, in scala 1:100 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta), delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta);
- g) almeno due sezioni significative verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro con schema di deflusso idrico esistente e previsto esteso al contorno.
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio (o di una sua sezione), 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, estesi fino alle reti collettrici;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- m) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra nel caso in cui sia modificato il profilo naturale del terreno;

- n) documentazione ai sensi della parte II capo III (art. dal 77 all'82) del DPR 380/2001 e smi ed ogni altra norma regionale in materia;
- o) per gli allevamenti zootecnici è altresì richiesta la compilazione in ogni sua parte dell'apposita scheda informativa;
- p) per gli insediamenti produttivi è altresì richiesta la compilazione, in ogni sua parte, dell'apposita scheda tecnica di cui alla Circ. Reg. 38/87.
- q) ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria secondo gli importi deliberati dal comune.

5. 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 richiesta 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); vanno inoltre considerate la situazione idraulica e gli adeguamenti per la relativa sicurezza;
- b) qualora si ricada nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. n.1497 del 1939, 431/85 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.

6. 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.

7. 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.
- Vanno inoltre considerate la situazione idraulica e gli adeguamenti per la relativa sicurezza.

8. 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.

I rilievi e le rappresentazioni devono essere estesi all'esterno del lotto, comprendere le canalizzazioni, individuare le linee di deflusso delle acque.

9. 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.

10. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

11. PER 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.

12. 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.

13. 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 se di tamponamento e in colore giallo se di demolizione o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

14. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DESTINATI ALLA DIFFUSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE

- a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesto apposito titolo abilitativo al Comune con la procedura di cui all'art.98 lett. b) del R.E. allegando i seguenti elaborati, oltre a quelli eventualmente stabiliti con apposito provvedimento comunale:

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 sezione 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 da centri o nuclei edificati.
5. campi elettromagnetici: eventuali sorgenti emittenti dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 03.09.1993 n°27, L.R. 09.07.1993 n° 29 e D.M. 10.09.1998 n°381, DGR n° 5268 del 29.12.1998 e DGR n° 1526 del 11.04.2000
6. Il Sindaco, sentito il parere degli organi preposti qualora sussistano possibilità di rischio per gli individui della popolazione può prescrivere le necessarie misure protettive e, all'occorrenza, dispone il divieto di utilizzazione delle sorgenti.
7. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la normale manutenzione ordinaria.
8. Dovrà essere rispettato quanto previsto dagli adempimenti della legge regionale n. 29 del 9.7.93 e della circolare n. 14 del Presidente della Giunta Regionale del 7.5.94

15. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

16. PER GLI INTERVENTI DI RIMODELLAZIONE DEL TERRENO

- a) Per gli interventi di rimodellazione del terreno deve essere indicato:
 - ogni manufatto, di qualsiasi genere esistente e previsto;
 - le quote del terreno prima e dopo l'intervento;
 - sezioni - profili quotati e colorati in giallo (sterri) – rosso (riporti)
 - lo schema del deflusso idrico esistente e previsto.

Art. 22 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

1.Si richiama la vigente legislazione statale e/ regionale in materia.

Art. 23 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

1. I pareri di Enti necessari ai fini del rilascio del titolo edilizio, in quanto stabiliti per legge, devono essere allegati con la domanda; l'interessato può, in alternativa, presentare copia della domanda inoltrata agli Enti, riservandosi di consegnare i provvedimenti abilitativi entro il termine indicato dal Comune per l'integrazione della pratica.

2. Il rilascio del titolo edilizio è comunque sospeso fino alla produzione dei provvedimenti abilitativi richiesti.

Art. 24 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

1. Si richiama la normativa statale/regionale in materia di procedimento amministrativo.

2. Quando il Responsabile dell'ufficio accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento o annotazione separata dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.

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

4. Il titolo edilizio per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

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

6. Il titolo edilizio per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonchè per la realizzazione degli accessi che siano descritti nelle tavole di progetto.

Art. 25 - AUTORIZZAZIONI TACITE

1. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio del titolo edilizio.

2. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data; nonchè una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

3. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della autorizzazione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Art. 26 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

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

2. Dell'avvenuto rilascio deve essere dato avviso agli interessati, anche a mezzo posta, con invito a provvedere entro 120 giorni, pena decadenza, a:

- pagamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto e al ritiro del titolo abilitativo;
- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al decreto ministeriale n. 37/2008, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità al D.M. 37/2008;
- copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni o modifiche o trasferimenti);
- regolarizzazione dei diritti ancora da regolarizzare;
- presentazione dei vincoli, atti d'obbligo, convenzioni eventualmente necessari.

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

4. Entro 15 giorni dal rilascio dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare del titolo edilizio e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici. Trascorso tale termine, per chi volesse prendere visione si applica il successivo art.27.

5. Il titolo edilizio viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del titolo edilizio comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento.

7. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal titolo edilizio.

8. La pratica incompleta, decorsi sei mesi dalla sua presentazione, sarà archiviata salvo che l'interessato non dimostri che il ritardo non è a lui imputabile.

Art. 27 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

1. Chiunque eserciti un interesse legittimo (confinante, acquirente, tecnico incaricato, ecc.) può prendere visione, tramite richiesta scritta giustificata, del titolo edilizio e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Responsabile dell'ufficio o dal Segretario Comunale.

2. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del Servizio, in bollo nei casi previsti dalla legge, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto.

3. I documenti sono rilasciati in copia autentica nei casi previsti dalla legge, in carta libera se per uso personale e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Capitolo II - Onerosità del titolo edilizio

Art. 28 - ONERI COLLEGATI AL TITOLO EDILIZIO

1. Al momento del rilascio del titolo edilizio vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.

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

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

4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27. 1.1977 n. 10 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).

5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per i titoli edili relativi ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità del titolo edilizio originario e conformi all'originario progetto.

6. In caso di difformità al progetto approvato, si applicano le sanzioni previste dalla legge per ciascuna fattispecie.

7. 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.

8. 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.

9. I pagamenti degli oneri di urbanizzazione e dell'incidenza del costo di costruzione sono disciplinati con apposita deliberazione.

Art. 29 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

1. Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dalla legge.

Art. 30 - EDILIZIA CONVENZIONATA

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

2. La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio del titolo edilizio 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.

3. Il Responsabile dell'ufficio 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 titolo edilizio, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

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

Art. 31 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. 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 al Comune e precisate in apposita convenzione; deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento o che abbiano una loro completa funzionalità.

2. 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: lo scomputo totale o parziale è ammesso soltanto tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

3. Per le aree oggetto di intervento urbanistico convenzionato la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutabili secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.

Art. 32 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato: l'importo è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.

2. 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.

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

4. 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.

Art. 33 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

1. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. È considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a pertinenze (servizi ed accessori) in superfici con destinazioni principali.

Capitolo III - Decadenza e annullamento del titolo edilizio

Art. 34 - DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO

1. Il Titolo edilizio ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione. In caso di crollo fortuito adeguatamente documentato dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, è sempre applicabile il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n. 61/1985.
2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del titolo edilizio, sono quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune e quelle contenute in norme legislative sopravvenute.
3. Il termine di validità del titolo edilizio viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'ufficio, da notificare all'interessato anche a mezzo posta.
5. 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 richiesto apposito titolo edilizio per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.
6. Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.
7. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

Art. 35 - ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO

1. Il titolo edilizio ad edificare, anche tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di legittimità e per vizi che inficiano la validità del provvedimento sin dall'inizio.
2. Prima dell'adozione del provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, l'interessato deve essere informato dell'avvio del procedimento rivolto all'annullamento del provvedimento a suo tempo concesso, con invito a produrre eventuali memorie e con invito 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.
3. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda intesa ad ottenere il titolo abilitativo, e che tali infedeltà siano state determinanti ai fini del rilascio del titolo edilizio.

Art. 36 - VARIANTI TENDENTI A RIDURRE IL CONTRASTO CON LA NORMATIVA URBANISTICA

1. Nel caso di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con il titolo edilizio già rilasciato ma ancora efficace o nel caso descritto al precedente art. 35 punto 3, è ammissibile il rilascio di variante al titolo edilizio soltanto quando la variante è ininfluente o riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore.

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E AGIBILITA'

Capitolo I - Inizio dei lavori

Art. 37 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di dare inizio alle opere autorizzate il detentore del titolo edilizio deve:

- a) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;
- b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 1. la natura dell'intervento;
 2. 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;
 3. il titolare del titolo edilizio e gli estremi dello stesso;
- d) depositare nell'ufficio del Comune e sempre che siano prescritte:
 1. duplice copia della documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 2. 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;
 3. copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 4. ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione o prescritto nel provvedimento finale per l'inizio dei lavori.
- e) Richiedere eventuale autorizzazione in deroga prevista dal punto 4 dell. 1 del DPCM 1.3.91; allo scopo dovrà essere indicato :
 - attrezzature sorgenti di rumore e loro potenza sonora;
 - orari e tempi di impiego;
 - distanza da edifici abitati.

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

Art. 38 - DIRETTORE DEI LAVORI

1. Il direttore dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

2. La sua nomina può avvenire contestualmente alla domanda di titolo edilizio, 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.

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

Art. 39 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.
3. Nelle ore non lavorative e soprattutto di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.
4. 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.
5. In corrispondenza dei luoghi di transito e di passaggio deve essere posto 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 costituita da una chiusura continua in graticci collocata sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di salvaguardia e di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante.
6. 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.
7. Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nel successivo art. 93 e seguenti.

Art. 40 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente secondo il progetto approvato.
2. 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.
3. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.
4. 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.
5. Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

Art. 41 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Entro un anno decorrente dalla data di notificazione del titolo edilizio, pena la decadenza, deve darsi inizio ai 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.
2. La data di ultimazione dei lavori, se non comunicata separatamente, corrisponde a quella in cui è effettuata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, 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.
3. 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.
4. 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. 37 lett. b) o, in subordine, quella di notifica del titolo abilitativo, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Responsabile dell'ufficio.

Art. 42 - ESECUZIONE DELLE OPERE

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

2. 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 tolleranza delle singole dimensioni non superiore al 2% a condizione che non ne derivi un aumento della superficie utile e del volume urbanistico e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

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

Il Responsabile dell'ufficio 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. 43 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Responsabile del servizio tecnico urbanistica-edilizia privata esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici in collaborazione con il comandante della polizia locale.
2. Nel caso che gli agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni, sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere agli organi competenti.
3. Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali: il titolo edilizio con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura del direttore dei lavori.
4. Rivestono particolare interesse le seguenti visite:
 - a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
 - b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi compreso le murature perimetrali, scale e coperture;
 - c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

Art. 44 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. La sospensione dei lavori può essere disposta qualora vi siano fondati motivi di ritenere sussistenti le seguenti eventualità:
 - a) inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 37 lett. d);
 - b) esecuzione dei lavori privi di titolo edilizio o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
 - c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nel titolo edilizio;
 - d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
 - e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso.
3. Entro 45 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), devono essere adottate le definitive determinazioni: in mancanza il provvedimento di sospensione dei lavori perderà efficacia.
4. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può essere consentita la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
5. 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.
6. 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.
7. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile dell'ufficio può apporre i sigilli al cantiere.

Art. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio, il Responsabile dell'ufficio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire o ripristinare, 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.

2. Il titolo edilizio in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

3. Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Responsabile dell'ufficio 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.

4. In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva. I provvedimenti sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

Capitolo III - Certificato d'uso

Art. 46 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

1. Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto;
- c) dichiarazioni di conformità prescritte dalla L. 46/90 relativamente agli impianti;
- d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato;
- e) nulla osta da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quelle attività che vi sono obbligate;
- f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformità (e quando previsto certificato di collaudo) degli impianti installati, nel rispetto della vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, di distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, ecc.) come previsto dalla L. 5.3.'90 n. 46;
- g) relazione tecnica con dichiarazione di conformità a quanto previsto dalla L. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dal DPR 503/96 per edifici pubblici.

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

3. Il Responsabile dell'ufficio, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a).

4. Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 10 del 9.1.'91. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità deve essere comprovata dallo stesso Direttore Lavori unitamente alla dichiarazione congiunta con il Costruttore.

Art. 47 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Si richiama la legislazione vigente in materia ed in particolare il DPR 380/2001 e smi, artt. 24-25-26.

2. All'atto del rilascio del certificato di agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina: la spesa conseguente è a carico del privato interessato. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

3. L'ufficio tecnico - edilizia privata, in sede dell'eventuale ispezione prevista dall'art. 25 comma 3 del DPR 380/01, verifica la rispondenza delle misure contenute nel fascicolo allegato al progetto edilizio e delle opere realizzate alle "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" ai sensi dell'art. 79 bis della LR 61/85, dell'art. 91 comma 1 lett. b) del D. Lgs. 81/2008, dell'All. XVI al D. Lgs. 81/2008 e dell'All. A alla DGR n. 2774 del 22/09/2009.

TITOLO V

COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (ART. 45 NONIES L.R. 11/2004 COME MODIFICATO DALL'ART. 11 DELLA L.R. 10/2011)

Art. 48 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. Al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D. lgs. 42/2004, viene istituita la commissione locale per il paesaggio
2. Sono soggetti all'esame della commissione gli interventi riguardanti:
 - Le richieste di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore di edifici ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/2004;
 - i piani/strumenti urbanistici attuativi, riguardati zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004;
 - i comparti edificatori, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004;
 - gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico,, riguardanti zone in tutto o in parte ricadenti all'interno degli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi art. 136 e 142 del d. lgs. 42/2004
3. L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal d. lgs. 42/2004 e dalla normativa regionale.

Art. 49- COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La commissione è composta dai seguenti membri:
 - a)Un membro di diritto, che presiede la commissione, e che è il responsabile del procedimento sulla tutela del paesaggio;
 - b)Tre membri, nominati con deliberazione della Giunta comunale esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea in architettura, ingegneria, urbanistica, materie artistico -monumentali o equipollenti e di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia di tutela del paesaggio .
2. I componenti, restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 444/1994 e succ. mod. e int..
3. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione della giunta comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.
4. Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione
5. Non possono essere nominati a fare parte della commissione (riferito ai tre componenti nominati dalla Giunta comunale):
 - coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'amministrazione Comunale (consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
 - i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare
 - parente di primo secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la Commissione stessa.
6. I componenti della commissione non possono partecipare ed esprimere le proprie valutazioni in relazione a progetti da loro presentati.
7. La commissione è convocata dal Presidente tramite comunicazione trasmessa per via telematica (e- mail) con utilizzo di posta certificata almeno due giorni prima rispetto alla data della seduta..
8. Per la validità delle sedute della commissione, devono intervenire il presidente e almeno due dei tre componenti esperti nominati dalla giunta. Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla commissione, assume la presidenza della commissione una figura a ciò delegata dal responsabile del settore tra i propri collaboratori con la prescrizione che tale delegato non può svolgere, all'interno del comune, funzioni di natura urbanistico edilizia.
9. I pareri della commissione vengono espressi a maggioranza dei voti; in caso di parità, , prevale il parere del Presidente.
10. Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, partecipa alla seduta, senza diritto di voto, il responsabile del settore urbanistica ed edilizia
11. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 183, comma 3, del d.Lgs. 42/2004, contenente le "Disposizioni finali" si precisa altresì che "*La partecipazione alle commissioni previste dal presente codice e' assicurata nell'ambito*

dei compiti istituzionali delle amministrazioni interessate, non da' luogo alla corresponsione di alcun compenso e, comunque, da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica".

Art. 50 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO TITOLO ABILITATIVO IN MATERIA PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004.

1. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo paesaggistico ambientale si seguono i procedimenti di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e smi e del DPR 139/2010 e smi.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 51 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

2. In sede di progettazione esecutiva, pertanto, deve essere verificata la concreta fattibilità e possono essere apportate tutte le modifiche eventualmente necessarie affinché siano evitate non giustificate alterazioni del territorio o composizioni architettoniche contrastanti o comunque non omogenee con l'esigenza di preservare le caratteristiche ambientali di pregio.

Art. 52 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.): nelle zone di completamento dichiarate di degrado il Consiglio Comunale può far precedere l'attuazione degli interventi dalla predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto, del Programma Integrato (P.I.) di cui all'art. 16 L.S. 179/92. e mediante il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

3. Quando è obbligatorio uno Strumento Urbanistico Attuativo e/o nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 31 della L.S. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alla lett. d) del citato articolo che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purchè il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77.

Art. 53 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1.1 - 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.);

1.2 - 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.);

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

3. Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere profondamente sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o destinate anche a nuova edificazione al fine della riqualificazione urbana e ambientale.

Art. 54 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. 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 ed 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 ai sensi dell'art. 11 della L. 61/85 così come modificato dalla L. 47/93.

2. 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.

3. 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 fatte salve diverse indicazioni contenute nelle N.T.A del P.R.G. relativamente alle diverse zone. Nel caso di strumento urbanistico attuativo insistente in zona di completamento (art. 52 comma 1 R.E.) gli standards urbanistici vanno quantificati in riferimento all'eventuale incremento volumetrico previsto.

4. Fatte salve diverse indicazioni contenute nelle NTA, gli standards secondari riferiti alla funzione residenziale 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 o previste dal Piano Regolatore Generale. In alternativa, se ammesso dalla disciplina di zona, dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

5. L'organizzazione viaria, l'ubicazione e la superficie degli standard all'interno della aree a S.U.A. indicata nella cartografia del P.R.G., salva diversa esplicita indicazione della disciplina di P.R.G., sono da considerarsi indicative ma preferenziali in quanto a localizzazione.

6. Il Comune mediante il Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85: in questo caso può essere richiesta una proposta progettuale preventiva estesa ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni. Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che, per localizzazione o dimensione, non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

Art. 55 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

1. 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.

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

3. Escluso 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 tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

Art. 56 - CONVENZIONI URBANISTICHE

1. Il piano attuativo convenzionato 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.

2. In tutti i casi nei quali il Responsabile dell'area lavori pubblici – gestione del territorio segnali l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti) o quando, pur esistendo le principali opere di urbanizzazione, è previsto il frazionamento di lotti, il Responsabile del procedimento, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di titolo edilizio, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale. La convenzione urbanistica dovrà prevedere che il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usura della viabilità di accesso e relative finiture.

Art. 57 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

1. 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 (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa;
- 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 costituenti volume urbanistico ai sensi del successivo art. 59 punto 1 incluse le voci c), e), f), h), j). Ai sensi della L.R. 21/96, allo scopo di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di favorire la qualità tecnica degli edifici non sono considerati nel computo della superficie coperta (e quindi della volumetria):
 - lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 25cm delle strutture murarie verticali e di copertura;
 - lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie;
- h) STALLO DI SOSTA: spazio netto destinato alla sosta con superficie minima pari a 12,5mq compresa in un rettangolo con lati di 5, 0m e 2,5m;
- i) PARCHEGGIO EFFETTIVO : per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
- l) SUPERFICIE DI VENDITA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO: per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce. La superficie lorda di pavimento, invece, è equivalente alla superficie di vendita, comprensiva di magazzini e depositi.
- m) SUPERFICIE TERZIARIA: per superficie con destinazione terziaria si intende la superficie lorda di pavimento interessata dalle funzioni commerciali, direzionali, ricettive turistiche e di servizio non disciplinate dalla L.R. 37/99

2. Gli indici territoriali si applicano in caso di Strumento Urbanistico Attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano, invece, gli indici fondiari. Nel caso di interventi edilizi diretti comportanti la cessione o il vincolo di aree da destinare a parcheggi o verde pubblici o di uso pubblico, i parametri edificatori vanno riferiti anche a tali aree qualora costituiscano un' unica forma geometrica chiusa con l'area pertinenziale il fabbricato.

Art. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. 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).

2. I fabbricati esistenti alla data di adozione della variante al 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.

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 59 - VOLUME URBANISTICO E ALTEZZA DEL FABBRICATO

1. Volume urbanistico del fabbricato.

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità del P.R.G., il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, ottenuto moltiplicando la superficie coperta determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del solido emergente dal terreno per l'altezza del fabbricato come definita al successivo punto 3.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) le costruzioni interrato che non emergono dal piano campagna e con destinazione d'uso accessoria o pertinenziale (cantina, deposito, magazzino, ecc.) o, se sottostanti a edificio fuori terra, che rientrino nella misura indicata alla lett. a) punto 1 art. 70;
- b) gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno; l'eccedenza va computata;
- c) logge senza sovrastanti corpi chiusi fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno; le eccedenze vanno computate;
- d) le scale esterne prive di copertura;
- e) gli eventuali spazi comuni di fabbricati plurialloggio;
- f) i portici di uso privato fino a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta (del fabbricato, escluso il portico stesso) e i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- g) le coperture di parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml 3,00 realizzati con copertura a sbalzo (pensiline);
- h) le autorimesse realizzate nei limiti dell'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e succ. modificazioni;
- i) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).
- j) i 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, silos, serbatoi per acqua, gas, gasolio e simili, depuratori, cabine elettriche e centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, l'extracorsa degli ascensori, 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;
- k) il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite dall'art. 65 del R.E. o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile;
- l) le costruzioni da giardino accessorie in legno entro una superficie coperta complessiva non superiore a 6,00mq (per ciascuna unità residenziale dotata di area pertinenziale scoperta) e altezza massima al colmo non superiore a 2,40ml.

2. Ai fini del calcolo del volume e dell'altezza vanno considerati i seguenti elementi:

- a) quota minima: coincide con la quota del terreno naturale misurata sul perimetro del fabbricato prima dell'intervento, aumentata fino a 15 cm nel caso in cui non vi sia sottostante vano interrato o della misura di cui alla lett. a) punto 1 art. 70 se sovrastante a locale interrato; per fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilito dal titolo edilizio, previa presentazione dei profili di cui alla lett. m) punto 4 art. 21 del R.E.. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio del titolo edilizio, la quota minima coincide con quella media calcolata sull'intersezione tra il paramento esterno del fabbricato e il profilo naturale del terreno; 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.

b) quota massima: la quota massima è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va

misurata all' intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all' intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto.

Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

3. Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota massima e la quota minima come precedentemente definite, diminuita dello spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie, ai sensi della precedente lett. g) art. 57.

4. Altezza della fronte: è l'altezza della fronte del fabbricato con maggior spicco misurata dalla quota minima all'intersezione della facciata con il solaio di copertura, esclusi i timpani.

Fig. 1 – Quota dell'intradosso portata sulla parete esterna

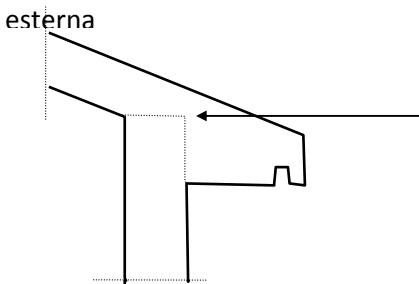


Fig. 2 – altezza della fronte su terreno inclinato

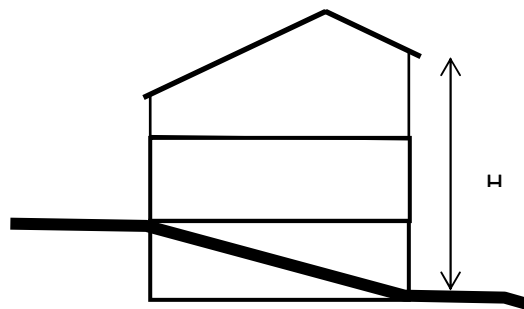
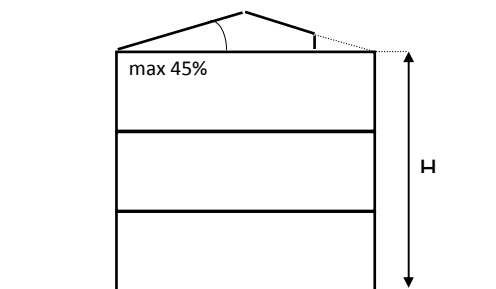


Fig. 3 - altezza con piani rientranti

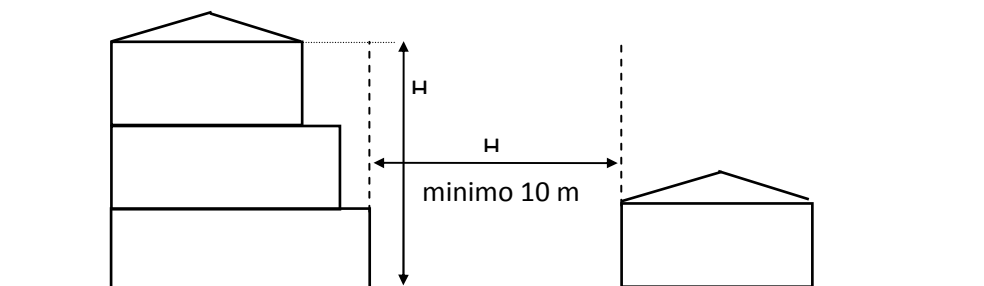


Art. 60 - DISTACCHI TRA FABBRICATI (si misura radialmente)

1. È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici (che determinano volume urbanistico ai sensi dell'art. 59 con incluse le voci: d), e), f), h)) antistanti misurata radialmente: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti.

2. Salvo quanto previsto al succ. punto 3, o diverse prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml (vedi fig. 4); le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti di profondità superiore a m. 5. Nel caso di copi di fabbrica appartenenti allo stesso edificio produttivo è ammesso un distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5,0ml.

Fig. 4 - altezza con piani rientranti



Per i fabbricati residenziali esistenti alla data del 1.1.1968 che siano sorti a distanza inferiore ma almeno pari a ml 6,00, può essere consentita la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri di zona fino ad una altezza non superiore al distacco esistente ed entro il limite massimo di 3,0ml;

3. Distanze particolari per annessi rustici e allevamenti (si misura in senso radiale)

3.1) distacco tra annessi entrambi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza.

3.2) distacco tra annesso rustico (esclusi tutti gli allevamenti ma comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare) e abitazione: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza fatto salvo il rispetto delle condizioni igienico/sanitarie. Nel caso in cui l'annesso rustico non sia adibito ad allevamento di tipo familiare come definito alla lett. e) art. 16 punto 1.2 delle N.T.A., il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 30ml e a 50ml da quelli di altra proprietà; tali valori sono raddoppiati in caso di allevamenti suinicoli o avicunicoli.

3.3) distacco tra fabbricati destinati a allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati: si richiama la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml.

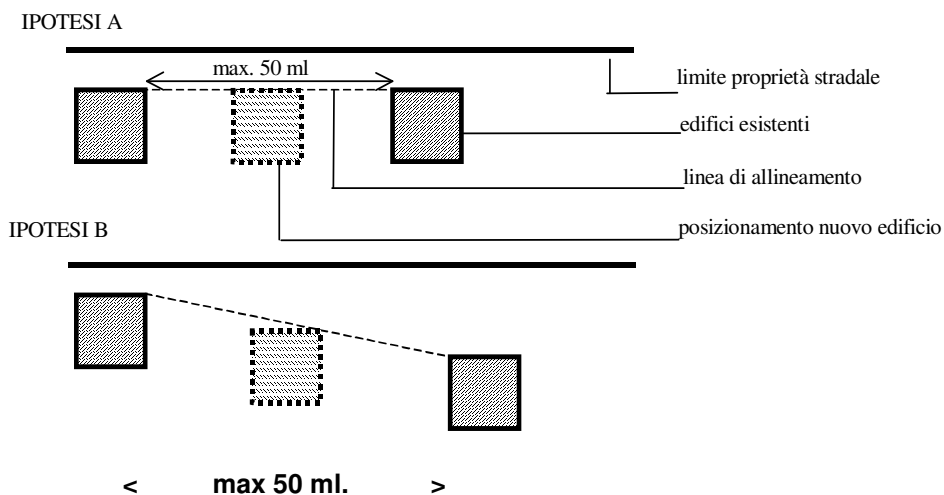
4. Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fuori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. Si considera non finestrata la porzione di parete ricadente a più di 3,0ml dal bordo foro della veduta.

6. 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.

7. È ammessa l'edificazione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.

8. 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 titolo edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti. Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

Schema di allineamento stradale



Art. 61 - DISTANZE DAI CONFINI (si misura radialmente)

1. È la distanza intercorrente tra il volume urbanistico di cui all'art. 59 incrementato di tutte voci di cui al punto 1 art. 59 (esclusa la lett. a), e gli antistanti confini di proprietà.

2. Fatte salve diverse distanze stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dal succ. punto 3, dal confine di proprietà va rispettata una distanza non inferiore alla metà dell'altezza lorda (=comprensiva dello spessore dei solai) della fronte del fabbricato costruendo con un minimo di 5,0ml; per i manufatti di cui alla lettera l) punto 1 art. 59, la distanza non sarà inferiore all'altezza della fronte con un minimo di 1,5ml. Nei casi non elencati nell'articolo 59 (pompeiane, gazebi, tende, strutture leggere fisse ecc.) si applica una distanza minima di 1,50ml. Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori, previa autorizzazione registrata e trascritta dei proprietari confinanti; nel caso di sopraelevazioni di fabbricati residenziali esistenti a confine, che non comportano aumenti di superficie di solai verso confine, non è richiesta l'autorizzazione. Si consente la realizzazione degli sporti e degli aggetti fino ad una profondità di ml 1,50 (art. 59 comma 1, lettera b) del REC) fino ad una distanza minima dal confine di ml 1,50. Si precisa che gli sporti di copertura e di protezione e gli aggetti vengono intesi come quegli elementi architettonici sporgenti dal corpo della costruzione (es.: terrazze) senza sottostanti paretine o porzioni di paretine di chiusura parallele ai muri perimetrali.

3. distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di autorizzazione registrata e trascritta; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 20 ml.

I fabbricati per allevamenti intensivi zootecnici dovranno osservare le seguenti distanze in base alla delib. reg. V.to n° 7949 e 3733/92 del PRRA vigente:

allevamento tipo	da confini	da nuclei abitativi	Z.T.O.
bovini	m 100	m 150	m 200
avicunicoli	m 100	m 200	m 300
suinicoli	m 150	m 300	m 500

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

Art. 62 - DISTANZA DALLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (si misura radialmente)

1. È la distanza intercorrente tra il volume di cui all'art. 59 (incluse tutte le voci) e il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale 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.

2. Prima della classificazione di cui all'art. 2 punto 8 del D.Lgs. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni - Nuovo Codice della Strada - si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1404/68 : le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano per le zone agricole sono ricognitive di tale disciplina. Salve indicazioni puntuali

riportate nelle tavole di Piano o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.R.G. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite di proprietà stradale come sopra definito:

- a) m 5,0 da strade con carreggiata inferiore a mt. 7;
- b) m 7,50 da strade con carreggiata compresa tra m 7 e mt. 15;
- c) m 10,0 da strade con carreggiata superiore a mt. 15.

3. Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico; 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. Sono possibili pertanto sopraelevazioni ed ampliamenti laterali.

4. Successivamente alla classificazione di cui al comma 2, in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade ad esclusione delle sopraelevazioni, non possono essere inferiori a:

	A autostrada	B extraurban e principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10m riducibili a 5 per le strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5m 10m per gli edifici produttivi
Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dalla strada.						

Per i nuovi allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purchè non sopravvanzante e nei limiti di cui alla tabella allegata.

5. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SISP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare: al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.

6. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati	5,0 m	5,0 m	3,0 m	3,0	-	3,0m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	-	-	-	-	-	P.R.G.
Dentro i centri abitati	3,0 m	-	-	2,0	P.R.G.	P.R.G.

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento delle nuove recinzioni con quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G. purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 70.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

Art. 63 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile dell'ufficio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse a proprio carico a scomputo degli oneri dovuti: in questo caso il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il contenuti indicati all'art. 56 comma 2.
3. Qualora il rilascio del singolo titolo edilizio sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. 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.
5. 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.


Art. 64 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

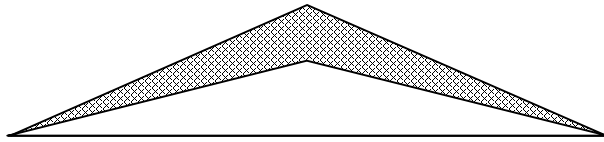
1. Salva diversa indicazione puntuale gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. (compresi gli edifici o loro parti legittimamente assentiti a seguito di condono edilizio) con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogene, esclusa la zona "A", possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando le precedenti altezze e distanze; sono altresì ammessi gli interventi di ricomposizione edilizia con recupero dei volumi esistenti: la ricomposizione edilizia è obbligatoria nel caso di trasformazione dei manufatti oggetto di condono rilasciato mediante la sostituzione di strutture lignee o precarie con altre in muratura.
2. Gli edifici di cui al punto precedente 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 funzionali, anche in deroga agli indici di zona e al grado di protezione purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente; tale ampliamento si applica anche ai fabbricati puntualmente schedati ad esclusione di quelli con intervento fino al restauro.
3. 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.
4. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
5. Sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione edilizia a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

Art. 65 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. Coperture:

le coperture dei fabbricati residenziali dovranno ordinariamente essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 20% e il 48%: è fatta salva la conservazione di eventuali diverse pendenze originarie di fabbricati di remota origine o nel caso di ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti.

 profilo limite della copertura: 20%<inclinazione<48%




Diverse modalità di copertura (piane, a carena, composite, ecc.) potranno essere ammesse per particolari fabbricati frutto di attenta e coerente progettazione illustrata da specifica relazione contenente anche la descrizione dei materiali, tenuto conto dell'impatto visivo sull'ambiente circostante. In


considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture superiori al primo piano, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli interventi di straordinaria manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza.

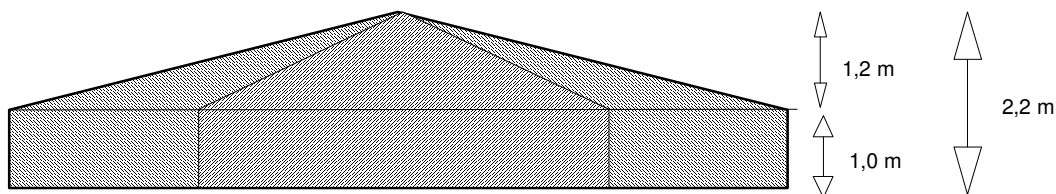
1.2 Le coperture di edifici non residenziali potranno avere caratteristiche diverse in funzione delle esigenze produttive, a condizione che si armonizzino con l'intorno edificato e non.

2. Sottotetti nelle nuove costruzioni:

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


 dimensioni minime del volume urbanistico con copertura inclinata al 20%

 dimensioni minime del volume urbanistico con copertura inclinata al 48%

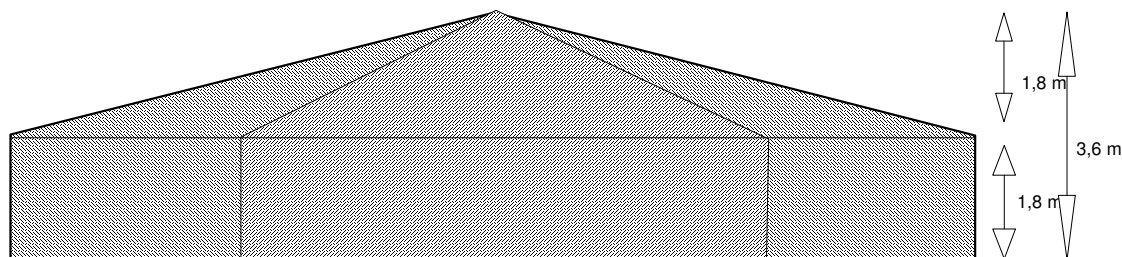


2.1 Ai fini del calcolo del volume urbanistico va computata la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,60 a partire da un'altezza minima di mt. 1,00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile o inaccessibile (salvo la botola di ispezione).

2.2 Nelle nuove costruzioni gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente, avere una altezza media di mt. 2,70 a partire da un'altezza minima di mt. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Per i locali accessori le rispettive altezze da compensare sono di 2,40 ml e 1,50 ml.

 dimensioni minime del volume urbanistico abitabile con copertura inclinata al 25%

 dimensioni minime del volume urbanistico abitabile con copertura inclinata al 45%



2.3 L'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa se adiacente ad altra porzione abitabile.

2.4 Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, fino al raggiungimento delle minime condizioni illuminotecniche richieste dall'uso previsto.

3. Sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998

3.1 Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40m per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 m per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- fatte salve diverse indicazioni puntuali, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

3.2 Gli interventi di cui al punto 3.1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione: qualora ciò non fosse possibile per l'insufficienza del lotto o per l'impossibilità di accesso, l'intervento è ugualmente consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggi stabilito da apposita deliberazione consiliare.

Art. 66 - POMPEIANE

1. Sono ammesse pompeiane su terrazze o spazi esterni alle seguenti condizioni:

- pilastri verticali in legno con sezione massima di 15cmX15cm distanziati di almeno 1,20m;
 - il resto della struttura deve essere orizzontale in graticcio/telaio di legno o di metallo;
 - la struttura potrà essere rivestita di essenze vegetali; è vietato ogni altro tipo di tamponatura, anche parziale (vetrate, teli, ecc.).
2. Per le residenze, la superficie delle pompeiane individuata dal perimetro, dato dalla delimitazione esterna dei pilastri, non può superare i mq 25,00.
3. la pompeiana deve distare almeno 1,50 m dai confini di proprietà e almeno 3 m dalle strade.

Art. 66 BIS – ELEMENTI TECNOLOGICI

1. Sono ammessi i seguenti elementi tecnologici sugli spazi esterni alle seguenti condizioni:

- Pompeiane coperte da pannelli solari e/o fotovoltaici aventi le seguenti caratteristiche:
 - a. pilastri in legno o ferro di sezioni adeguate;
 - b. copertura piana o inclinata secondo le esigenze e compatibilmente con l'impatto ambientale;
 - c. la struttura potrà essere rivestita di essenze vegetali; è vietato ogni altro tipo di tamponatura, anche parziale (vetrate, teli, ecc.).
 - d. per le residenze, la superficie delle pompeiane individuata dal perimetro, dato dalla delimitazione esterna dei pilastri, non può superare i mq 25,00 per ogni unità;
 - e. la distanza minima di 5 m. dai confini e dalle strade;
 - f. all'altezza massima 3 m. misurata all'intradosso;
 - Alberi fotovoltaici: dovranno distare almeno 1,50 m dai confini rispetto al loro sviluppo massimo e 3 m dalle strade o a distanza maggiore in conformità a quanto previsto dal codice della strada.
2. Le pompeiane definite dal presente articolo non sono da computarsi ai fini del calcolo della superficie coperta e del volume.
3. In conformità a quanto previsto dall'art. 4 comma 1-bis del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.
4. Prima della fine dei lavori dovrà essere presentato un certificato di regolare montaggio e di attivazione dell'impianto.

Art. 67 - AGGETTI E SPORTI

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono così disciplinati:

- a) terrazzi, balconi e simili: devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante; se prospettano su strade o altri spazi pubblici, possono essere consentiti ad altezza inferiore a m. 5, con un minimo di 2,55 m, solo se sovrastanti un marciapiede; in ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed avere una profondità massima di m. 1,50;
- b) le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; analogamente i serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;
- c) 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. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 (trenta) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Analoghe prescrizioni si applicano, per quanto compatibili, per le tende non sovrastanti spazi pubblici o aperti al pubblico.
- d) lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alla lett. b) del presente articolo ed altezza non inferiore a ml 2,20, se collocati ad altezza inferiore alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme tradizionali.

Art. 68 - SCALE ESTERNE

1. Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino a raggiungere il primo piano. Eventuali eccezioni, da documentarsi di volta in volta, sono ammissibili unicamente in riferimento a specifiche esigenze compositive conseguenti ad un progetto architettonicamente rilevante adeguatamente descritto.

2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza: sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G. o da piani attuativi.

Art. 69 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. 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.

2. 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. 1,5 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 salvo misure diverse previste da strumento attuativo. La larghezza del marciapiede non deve essere inferiore a 1,5ml salvo tratti limitati ove sia impossibile raggiungere tale larghezza minima.

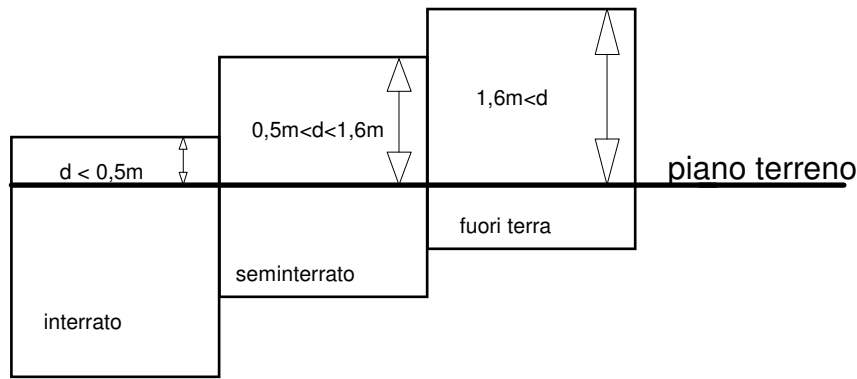
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile dell'ufficio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi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

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

Art. 70 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE

1. Ai soli fini igienico sanitari, per i locali con altezza netta fino a 3,0 ml e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, detta "d" la distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| a) INTERRATI: | se la distanza "d" è minore o uguale a 0,5 ml; |
| b) SEMINTERRATI: | se "d" è compresa tra 0,5 ml e 1,60 ml; |
| c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : | se "d" è maggiore di 1,60 ml. |



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".

3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta uguale o superiore ai 2,70 m potrà essere previsto lo stazionamento delle persone: in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SISP/Sip (o al SISP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'ULSS allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa. Si possono destinare ad uso abitativo i locali aventi "d" uguale o superiore a ml 2,20, fermo restando l'adozione di idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita dell'umidità, con conseguente ricavo di locali residenziali, anche utili, aventi la quota del pavimento fino a – 0,50 ml rispetto alla quota 0,00 del terreno circostante.

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

5. Le costruzioni interrato con estradosso di copertura coincidente o inferiore alla quota naturale del terreno, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.) sono generalmente ammesse nelle diverse Z.T.O. fino al limite di superficie massimo del 30% (fatta salva l.122/89) dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato principale al quale sono collegate, fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.A. del P.R.G. . Per le zone agricole, qualora non sia possibile identificare l'area pertinenziale, si assume che la sua superficie corrisponda a dieci volte la superficie coperta del fabbricato principale. Le costruzioni interrato 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: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

6. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie.

7. 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.

8. 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% e del 20% sulla parte rimanente; le murature laterali devono essere adeguatamente protette. In ogni caso la quota sommitale della rampa dev'essere tale da non consentire l'ingresso di acque esterne con un minimo di +15cm rispetto alla strada e/o alle sistemazioni esterne o protetta da apposite caditoie.

Art. 71 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

1. 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.

3. 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 più apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie di 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 di pavimento).

4. 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 i locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.

5. 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.

6. Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 1.2 1986 e delle altre specifiche norme di legge.

7.0 In ogni nuovo edificio, ad esclusione di quelli produttivi, o ampliamento comportante incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, devono essere reperiti gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, dei quali, solo per gli alloggi condominiali e per le unità residenziali con superficie netta pari od inferiore a mq 90,00, almeno il 50% deve essere ricavato all'interno del volume, mentre per le residenze con superficie netta superiore a mq 90,00 il posto auto coperto non deve essere inferiore a mq 25,00: tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati. Quanto previsto dal presente comma viene applicato anche nei casi di ristrutturazione che comportino aumento di unità immobiliari residenziali.

7.1 Per ciascun nuovo alloggio avente superficie utile superiore a 60 mq dovranno comunque essere previsti almeno due posti macchina (di cui uno coperto) con propria superficie utile complessiva non inferiore a mq 25; tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi. Nel caso di alloggi con superficie inferiore o uguale a 60 mq. dovrà essere garantito un posto auto coperto di almeno 12,5 mq. Tutti i nuovi alloggi devono avere un posto auto scoperto.

7.2 I punti 7.0 e 7.1 si applicano anche: nel caso di ristrutturazione di fabbricati con aumento di unità immobiliari, fatte salve particolari situazioni di difficile accessibilità o per le quali non sia opportuna la realizzazione di infrastrutture di collegamento.

7.3 Nei casi di ristrutturazione di edifici, già esistenti dal 1989, ad esclusione di quelli produttivi, che non comportino aumento delle unità immobiliari, devono essere previsti, gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 (1 mq/10 mc); nel caso di ristrutturazione completa si deve garantire posti auto coperti tanti quanti le unità immobiliari, fatte salve le situazioni di cui al precedente punto 7.2. Deve essere garantita la permanenza dei posti auto coperti a servizio degli alloggi esistenti.

8. Autorimesse pertinenziali: a servizio delle unità abitative esistenti in qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione della zona A se non previo strumento urbanistico attuativo, alla data di adozione della presente Variante che ne fossero sprovviste o carenti, e` consentita la realizzazione di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali, entro il limite massimo di cui alla l. 122/89 e nel rispetto delle seguenti indicazioni e schemi:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12,5mq e 18 mq;
- b) altezza massima della fronte non superiore a 2,5 ml;
- c) la tipologia e il materiale della copertura dell'autorimessa dovranno essere analoghi a quelli dell'edificio principale; può essere consentita una sola falda di copertura nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale.
- d) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere in aderenza al fabbricato principale o a confine, previa autorizzazione del confinante: e` fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonchè l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime; se la realizzazione dell'autorimessa in corpo unico disattende il rispetto delle norme igienico-sanitarie (areazione e luminosità) del fabbricato residenziale, ne è consentito un distacco massimo di 5,0 ml;
- e) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria;
- f) idonea areazione ed altezza minima ml 2,40.

9. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89 e del calcolo dell'area a standard ad uso parcheggio, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; la superficie di manovra non deve superare il 40% del parcheggio dovuto per legge.

Art. 72 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ

1. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni (ovvero aventi caratteristiche dimensionali rapportabili ai volumi pertinenziali dei fabbricati esistenti nell'intorno) aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione o di sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV e telefonici, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, sentiti i Responsabili ARPAV e SISP per le rispettive competenze.

2. Le sovrastrutture quali antenne paraboliche, impianti di condizionamento e refrigerazione, pannelli solari e simili vanno posizionati in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico: a tal fine è ammessa la loro collocazione esternamente al fabbricato, ma con schermature di piante sempreverdi.

3. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo dei parametri edilizi e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonchè delle destinazioni di zona applicando il successivo art. 98; analogamente è anche possibile realizzare fabbricati con pareti finestrate sui fondi adiacenti a distanza minima di 5m da tali impianti.

Art. 73 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

1. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con il titolo edilizio.

2. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati e con riporto, quando possibile, equivalente alla sterro: il terreno di riporto va sistemato in modo da raccordare l'originaria fisionomia del terreno.

3. Salvo il caso di rampe di accesso ed aree di manovra relative a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare 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. Per quanto riguarda, in particolare, la zona collinare, i muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale; possono essere concesse eventuali deroghe tipologiche in presenza di documentate situazioni orografiche che richiedano soluzioni non precedentemente indicate.

Art. 74 - RECINZIONI

1. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml. con zoccolo in muratura non superiore a 50 cm; per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3,0 ml con zoccolo non superiore a 1,50ml.

2. Nel caso di recinzioni realizzate in conformità ad un progetto urbanistico unitario (P. di L. , P. di R. o P.P.) sono ammesse diverse tipologie purchè adeguatamente descritte nel piano stesso.

3. Sono ammesse deroghe alle dimensioni precedentemente indicate nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

4. 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.

5. All'interno delle zone territoriali omogenee con esclusione delle Z.T.O. di tipo "A, in corrispondenza dell'accesso carraio, l'eventuale cancello dovrà distare dal limite della proprietà pubblica, in modo tale da lasciare uno spazio libero sufficiente a consentire agli automezzi in entrata di non occupare la carreggiata stradale. Distanze inferiori possono essere consentite qualora risulti prevalente l'esigenza dell'allineamento con recinzioni esistenti da entrambi i lati, al fine di evitare antiestetici "rientri"; con parere favorevole del Comando di Polizia Municipale in tema di sicurezza e circolazione stradale.

6. Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale da documentarsi adeguatamente di volta in volta il Responsabile dell'ufficio può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale.

7. Recinzioni e terrazzamenti ricadenti in zone agricole

7.1 Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; i tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente sostituiti o rivestiti in pietra locale iniziando da quelli prospicienti spazi pubblici.

7.2 Le nuove recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi e sono ammesse senza la realizzazione di opere murarie fuori terra, fatta eccezione per gli accessi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse individuabile con precisione, si assume che corrisponda ad una superficie 10 volte superiore a quella coperta.

7.3 Distanza da rispettarsi dal confine stradale: si richiama la disciplina di zona per quanto non in contrasto con il Codice della Strada.

8. Le recinzioni non devono impedire il normale deflusso delle acque verso valle; se ciò avviene vanno previste le necessarie opere di convogliamento.

Art. 75 - CARTELLI PUBBLICITARI

1. L'impiego di mezzi pubblicitari (insegne, sorgenti luminose, cartelli, manifesti, striscioni, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità e propaganda, e.) è consentito unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.
2. Si richiama la disciplina del Codice della Strada e del relativo regolamento.

Art. 76 - DECORO DEGLI EDIFICI

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; il proprietario o i proprietari congiuntamente, se l'edificio appartiene a più soggetti, devono aver cura che tale aspetto sia mantenuto integro nel tempo. Per la tinteggiatura si fa riferimento al punto 5 dell'art. 21.

Art. 77 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

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

2. 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.

3. 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 con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi confinanti.

PARTE III

TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 78 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. 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.

2. La edificazione su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno può essere consentita solamente quando ritenuta possibile da adeguata relazione geologica; quest'ultima dovrà garantire la fattibilità, la sicurezza e la salubrità della nuova costruzione, e contenere tutte le indicazioni tecnico-costruttive da rispettarsi nell'intervento.

3. È 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 SISP o di suo incaricato o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune per gli aspetti di rispettiva competenza.

4. 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 come descritte da apposita relazione geologica ove richiesto dal responsabile del procedimento.

Art. 79 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo ed impermeabilizzati nella parte sotterranea al fine di evitare risalita d'acqua in caso di allagamento del terreno esterno per piene o irrigazione nei fondi limitrofi.

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

3. I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante idoneo drenaggio. 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. Il progetto dovrà precisare le caratteristiche tecniche degli interventi a protezione dell'umidità del suolo.

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

5. 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.

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

7. E' da favorirsi la realizzazione di apposite vasche di accumulo delle acque meteoriche (provenienti dalle coperture) da utilizzarsi per l'irrigazione nel rispetto delle indicazioni fornite dalle competenti autorità per l'acqua in sovrabbondanza. Nei terreni permeabili, deve essere favorita la dispersione in profondità; nei terreni poco permeabili vanno creati volumi di invaso a lento rilascio.

Art. 80 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE ECC.)

1. Il Responsabile dell'ufficio, 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, etc. di varia natura, conformemente alla legislazione vigente, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di igiene.

2. Comignoli: le canne fumarie nelle attività commerciali che prevedano aspirazione forzata/fumi di cottura etc. dovranno essere collocate sopra il colmo del tetto più alto di un'altezza non inferiore ad un metro e poste in modo idoneo da non creare inconvenienti igienico-sanitari alle abitazioni vicine.

3. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10,0 ml. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 ml il colmo del tetto, e distare almeno 10,00 ml da aperture di stabili contigui: si richiama il rispetto della legislazione vigente. In ogni caso, a giudizio dell'ARPAV, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.

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

5. Inquinamento luminoso: l'illuminazione esterna, nel rispetto della vigente legislazione, dovrà garantire il minor inquinamento luminoso mediante l'impiego di apparecchi illuminanti che indirizzino il fascio luminoso unicamente verso terra. Sono fatte salve eventuali comprovate esigenze di sicurezza.

6. Requisiti acustici

6.1. Nella progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale va previsto 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 le condotte che possono essere sorgenti di rumori, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

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

6.3. 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.

6.4. Il Responsabile dell'ufficio, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e dell' 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.

6.5. In particolare dovranno essere tenute presenti e applicate le indicazioni fornite dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 1769 del 30.4.66, la norma U.N.I. 8270/4.

7. Radiazioni elettromagnetiche

Si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Art. 81 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Valgono in generale e per quanto non specificatamente riportato nel presente R.E. i limiti e le norme contenute nel D.M. 5.7.'75 e succ.

2. In sede di rilascio del titolo edilizio per interventi di nuova edificazione il numero degli alloggi con superficie fino a 45mq non potrà superare quello degli alloggi con superficie maggiore.

Art. 82 - LOCALI ABITABILI

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

2. Per i locali accessori (locali integrativi quali: mansarde, verande, taverne, servizi igienici, spogliatoi, ingressi, corridoi e simili) è ammessa un'altezza minima di 2,40ml.

3. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, soffitta, garage, magazzino, ripostiglio, archivio, lavanderia implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

4. L'altezza minima per i vani principali abitativi delle nuove costruzioni è di ml 2,70; per il recupero d'edifici esistenti, l'altezza minima è di ml 2,50, qualora il soffitto non sia orizzontale è prescritta l'altezza media di m 2,70 per i nuovi edifici e di 2,50 per quelli esistenti; vengono fatte salve altezze minori già acquisite. Sono ammessi soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, abbiano un'altezza media per il vano principale di 2,40 ml e per il soppalco di 2,20 ml, con un'altezza minima di 1,80 ml se mansardato.

5. Per quanto qui non specificato si fa riferimento al D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni ed al D.M. Sanità 9-6-1999.

E' fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 65.

Art. 83 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo 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 preventivamente il SISP sulla destinazione d'uso, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita e/o integrata da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita e/o integrata 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 purchè, sentito il Responsabile SISP dell'ULSS o suo incaricato, siano garantiti sufficienti requisiti igienico-sanitari;

2. Per i piani terra è prescritta l'altezza minima netta di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, abbiano un'altezza media misurata sulla porzione del vano principale e del soppalco sovrastante di almeno 2,40 ml, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 1,80 ml **se** mansardati.

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

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

5. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla circolare regionale veneta n. 38/87.

Art. 84 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Tutte le scale che servono più di due alloggi debbono:

- a) avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 con pedata di almeno 30 cm e provviste di corrimano da entrambi i lati;
- b) essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale; è anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/10 di quella del vano scala.

Per ogni altra caratteristica e per quanto qui non specificato (ringhiere, parapetti, spazi di manovra ed ascensori ecc.) si fa riferimento a quanto previsto dalla L.13/89 e dal D.M. 236/89 ed dal D.P.R. 503/96 e della normativa regionale vigente in materia.

2. In ogni altro caso, è ammessa la larghezza minima di m. 1,00 ferme restando le precedenti indicazioni; in particolare le dimensioni del vano scale devono essere rispondenti a quanto indicato nel DM 236/89.

Negli alloggi residenziali, le scale di collegamento ai locali non abitabili, come definiti dall'art. 82, comma 3, compresi i soppalchi, che non costituiscono parti comuni, possano avere una larghezza minima di ml 0,90. Per il solo collegamento con questi locali si possono realizzare scale a chiocciola aventi una larghezza minima di ml 1,00.

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

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle dimensioni originarie ad eccezione delle ristrutturazioni che devono rispettare le misure di cui al punto 1.

5. In tutti i fabbricati con quattro piani o più di tre livelli fuori terra, compreso quindi il piano interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore ogniqualevolta esista almeno un collegamento verticale comune. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

6. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1,0 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

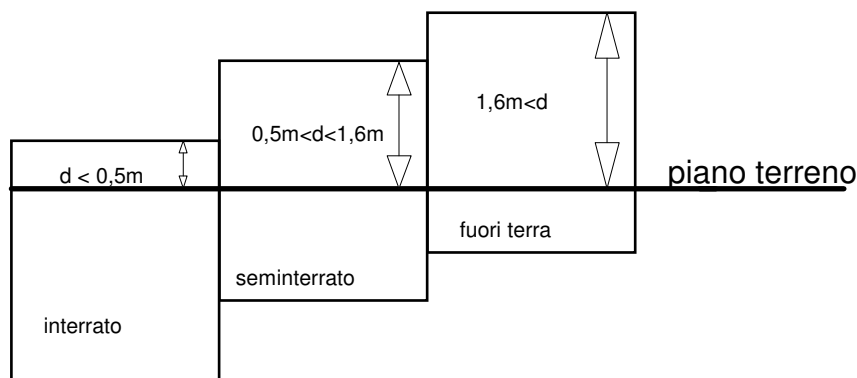
Art. 85 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

1. I locali non abitabili (definiti dall'art. 82 comma 3) i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,40, salve eventuali prescrizioni speciali.

2. 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. In ogni caso la quota sommitale della rampa dev'essere tale da non consentire l'ingresso di acque esterne con un minimo di +15cm rispetto alla strada e/o alle sistemazioni esterne o protetta da apposite caditoie.

3. Si definiscono più in dettaglio e ai soli fini igienico- sanitari, per i locali con altezza netta fino a 3,0 ml, detta "d" la distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), nel rispetto della Circ. Reg. V.to n° 13/97:

- a) INTERRATI: se la distanza "d" è minore o uguale a 0,5 ml;
- b) SEMINTERRATI: se "d" è compresa tra 0,5 ml e 1,60 ml;
- c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : se "d" è maggiore di 1,60 ml.



4. Solo i locali aventi "d" inferiore a ml 2,20 non possono essere destinati a vani utili residenziali. E' comunque ammessa la destinazione d'uso "taverna".

Art. 86 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI - TAVERNE - CUCINE , CORTILI E CAVEDI

1. Locali per servizi igienici

1.1 Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia di superficie minima di mq. 4,0 e h. minima di 2,40 ml.

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

1.3 È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, nonchè di superficie inferiore al minimo stabilito, solo per le strutture ad uso collettivo e, in caso di comprovata necessità da documentarsi di volta in volta, per il bagno delle unità abitative a condizione che:

- 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;
- 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 avere effettuato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da quest'ultimo.

Sono fatti salvi gli interventi fino al restauro su edifici oggetto di tutela ove sono ammissibili soluzioni diverse che privilegino l'integrità del manufatto.

1.4 L'installazione di impianti a combustione (es. scalda-acqua) 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.

1.5 Valgono specificatamente i dettati delle L.384/'78 e della L.13/'89 e successivo DM 236/'89 per i rispettivi campi di applicazione.

2. Taverne

2.1 I locali destinati a "taverne" devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) altezza minima 2,40 ml;
- b) essere adeguatamente illuminati ed areati direttamente dall'esterno anche con il solo contributo di aperture a "bocca di lupo";
- c) il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termometrico e protezione dall'umidità;
- d) rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

3. Locali cucina

3.1 Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, di superficie non inferiore a mq 5 e con lato minimo di 1,60 m, illuminato ed areato direttamente dall'esterno e altezza minima non inferiore a 2,70ml. Purchè ampiamente comunicanti con il locale adiacente si possono realizzare anche cucine in nicchia o utilizzare spazi da adibire a zona di cottura (in tal caso si assume che, salva contraria dimostrazione, la zona cottura abbia una superficie di 2,5mq) : il rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento dovrà essere commisurato alla superficie complessiva comprendente la zona cottura, mentre lo spazio di soggiorno sarà misurato al netto della superficie destinata a cucina. Oltre ai requisiti generali tale locale deve:

- a) 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 con emissione finale posta 1 metro oltre il colmo del tetto più alto; il ricambio d'aria deve essere maggiore o uguale a 3 vol/h;
- b) per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è 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: questa 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 anti-insetto in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

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

5. Cortili e cavedi

I cortili non devono essere chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, orientando preferibilmente verso Sud le pareti aperte, ad eccezione ovviamente dei cortili delimitati da muri di cinta. Le chiostrine e i cavedi possono essere ricavate solo per migliorare le condizioni di edifici già esistenti; su di esse possono prendere luce solo servizi igienici, scale e locali di disobbligo; gli eventuali bagni prospicienti devono essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata a tetto.

Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

2. 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.

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

4. Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui agli artt. 60 e 61 del presente Regolamento, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione.

5. Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia o di vasche di raccolta, con fondo e pareti impermeabili. Tali concimaie o vasche devono distare almeno 100 m da pozzi e fontane utilizzabili per scopi idropotabili, 50 m da acquedotti, serbatoi di acqua, 20 m dall'abitazione del titolare, 30 m da abitazioni di altri proprietari e 10m da strade pubbliche e confini di proprietà; sono fatte salve distanze maggiori richieste dall'U.L.S.S. Le concimaie esistenti possono essere ampliate previo parere del responsabile SISIP dell'ULSS che accerti l'insussistenza di inconvenienti igienico sanitari nel rispetto della vigente legislazione in materia.

6. Possono essere disposte particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Art. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO

1. Gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

2. 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; questa rete di distribuzione dovrà essere completamente separata da quella dell'acqua destinata al consumo umano.

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

1. 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. 90 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

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

2. 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.

3. Il Responsabile dell'ufficio 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. 91 - OPERE PROVVISORIALI

1. 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.

2. Tutte le strutture provvisoriale (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.

3. Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 3,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Comune può consentire un'altezza inferiore in caso di documentata necessità, fatta salva l'incolumità pubblica.

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

Art. 92 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. 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.

2. 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.

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

4. 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. 93 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

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

2. 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.
3. 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.
4. La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.
5. 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.
6. Il Responsabile dell'ufficio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.
7. Devono 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.
8. 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 successivo art. 94

Art. 94 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

1. I cortili chiusi esistenti devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato, o attraverso lo spazio privato, in sicurezza.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.
3. I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente interrati 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.
4. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.
5. 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.
6. 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 e rispettare le vigenti disposizioni di legge e le istruzioni emanate in materia dagli organi competenti.

TITOLO III

NORME FINALI

Art. 95 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

1. Qualsiasi rinvenimento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo al contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

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

Art. 96 - NORME ABROGATE

3. 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. 97 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti ed individuati nelle tavole di P.R.G. e le convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.

2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti nè variarne la capacità insediativa teorica. Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione (quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione) non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione entro il termine di tre anni dall'approvazione della variante 2000 al P.R.G. a condizione che entro lo stesso termine siano concluse e collaudate positivamente le opere di urbanizzazione. Trascorso tale termine si applica la disciplina di zona.

3. È altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.R.G. nei limiti di cui all'art.11 L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

5. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

Art. 98 - POTERI DI DEROGA

1. Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti limiti:

- a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purchè non comportante modifica della destinazione di zona, limitatamente a:
 - riduzione delle distanze dalle strade, nel rispetto del Codice della Strada, purchè siano comunque evitati pericoli per la circolazione;
 - incremento dei parametri edificatori e stereoetrici non eccedenti il 50% di quelli della zona;
 - l'installazione di impianti di diffusione di onde elettromagnetiche;

Le altezze risultanti da detti impianti e la loro ubicazione, soprattutto se collocati in zona agricola o in zona residenziale, non devono comunque compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

b) Varianti per strutture di impianti pubblici di modesta entità (art. 74 l.r. 61/85)

Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di H. superiore a 3,0 ml e volume maggiore di 30 mc devono rispettare un distacco di almeno 10 ml dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e 5 ml dal confine di proprietà; il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. I fabbricati che dovessero essere costruiti sui terreni adiacenti all'area ove sorge l'impianto debbono rispettare le distanze dai confini fissate dal P.R.G., ad esclusione di quelli ricadenti nel lotto dal quale è stata scorporata l'area dell'impianto. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

La distanza minima dal ciglio di strade comunali, provinciali, statali, all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., è di 3,0 ml, riducibile a ml 1,50 dal ciglio di strade vicinali e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

2. Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti casi:

- a) aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili;
- b) le concessioni o le autorizzazioni per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

3. Sono 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. 99 - INTERVENTI D'UFFICIO

1. 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 Responsabile dell'ufficio farà redigere dall'Ufficio lavori Pubblici del Comune 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. 100 - SANZIONI

2. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore.

3. 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. 50.000 a L. 1.000.000).

4. Il Responsabile dell'ufficio 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	1
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	1
CAPITOLO I - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	1
Art. 4 – TITOLI EDILIZI.	1
Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI A TITOLO EDILIZIO E PER OPERE URGENTI	0
Art. 6 - PERTINENZE SOGGETTE A TITOLO EDILIZIO	0
Art. 7 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	0
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	1
Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	1
Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1
Art. 10 - RESTAURO	1
Art. 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	2
Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	2
Art. 13 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (RICOSTRUZIONE)	3
Art. 14 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	3
Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	4
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D'USO	5
Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI	5

Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	5
Art. 18 - DESTINAZIONI DI ZONA	5
TITOLO III	6
AUTORIZZAZIONE ED ONERI	6
CAPITOLO I - DOMANDA E RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO	6
Art. 19 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	6
Art. 20 - DOMANDE DI TITOLO EDILIZIO : FORMA - CONTENUTO	6
Art. 21 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	7
Art. 22 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA	10
Art. 23 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI	10
Art. 24 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO	11
Art. 25 - AUTORIZZAZIONI TACITE	11
Art. 26 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	11
Art. 27 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE	12
CAPITOLO II - ONEROSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO	12
Art. 28 - ONERI COLLEGATI AL TITOLO EDILIZIO	12
Art. 29 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI	13
Art. 30 - EDILIZIA CONVENZIONATA	13
Art. 31 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE	13
Art. 32 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	13
Art. 33 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE	13
CAPITOLO III - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO	14
Art. 34 - DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO	14
Art. 35 - ANNULLAMENTO DEL TITOLO EDILIZIO	14
Art. 36 - VARIANTI TENDENTI A RIDURRE IL CONTRASTO CON LA NORMATIVA URBANISTICA	14
TITOLO IV	15

ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E AGIBILITA'	15
CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI	15
Art. 37 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	15
Art. 38 - DIRETTORE DEI LAVORI	15
Art. 39 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	15
Art. 40 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	16
Art. 41 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	16
Art. 42 - ESECUZIONE DELLE OPERE	16
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI	18
Art. 43 - VISITE DI CONTROLLO	18
Art. 44 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	18
Art. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE	18
CAPITOLO III - CERTIFICATO D'USO	19
Art. 46 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO	19
Art. 47 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	19
TITOLO V	19
COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (ART. 45 NONIES L.R. 11/2004 COME MODIFICATO DALL'ART. 11 DELLA L.R. 10/2011)	20
Art. 48 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	20
Art. 49- COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	20
Art. 50 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO TITOLO ABILITATIVO IN MATERIA PAESAGGISTICA AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004.	21
PARTE II	21
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA	21
TITOLO I	21
DISCIPLINA URBANISTICA	21

Art. 51 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	21
Art. 52 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	21
Art. 53 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	21
Art. 54 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE	22
Art. 55 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.	22
Art. 56 - CONVENZIONI URBANISTICHE	23
Art. 57 - INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI	23
Art. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	24
TITOLO II	25
DISCIPLINA EDILIZIA	25
Art. 59 - VOLUME URBANISTICO E ALTEZZA DEL FABBRICATO	25
Art. 60 - DISTACCHI TRA FABBRICATI (si misura radialmente)	27
Art. 61 - DISTANZE DAI CONFINI (si misura radialmente)	28
Art. 62 - DISTANZA DALLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (si misura radialmente)	28
TITOLO III	30
INTERVENTI EDILIZI	30
Art. 63 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	30
Art. 64 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	30
Art. 65 - COPERTURE E SOTTOTETTI	30
Art. 66 - POMPEIANE	32
Art. 66 BIS – ELEMENTI TECNOLOGICI	32
Art. 67 - AGGETTI E SPORTI	33
Art. 68 - SCALE ESTERNE	33
Art. 69 - PORTICI E MARCIAPIEDI	33
Art. 70 - COSTRUZIONI INTERRATE - SEMINTERRATE	33
Art. 71 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI	34
Art. 72 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ	36

Art. 73 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO	36
Art. 74 - RECINZIONI	36
Art. 75 - CARTELLI PUBBLICITARI	37
Art. 76 - DECORO DEGLI EDIFICI	37
Art. 77 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI	37
PARTE III	37
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA	37
TITOLO I	37
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	37
Art. 78 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	37
Art. 79 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE	38
Art. 80 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE ECC.)	38
Art. 81 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI	39
Art. 82 - LOCALI ABITABILI	39
Art. 83 - LOCALI AD USO COLLETTIVO	40
Art. 84 - SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	40
Art. 85 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI	41
Art. 86 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI - TAVERNE - CUCINE , CORTILI E CAVEDI	41
Art. 87 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	42
Art. 88 - RIFORNIMENTO IDRICO	43
TITOLO II	44
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI	44
Art. 89 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	44
Art. 90 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI	44
Art. 91 - OPERE PROVVISORIALI	44
Art. 92 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	44

Art. 93 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	44
Art. 94 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE	45
TITOLO III	46
NORME FINALI	46
Art. 95 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	46
Art. 96 - NORME ABROGATE	46
Art. 97 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	46
Art. 98 - POTERI DI DEROGA	46
Art. 99 - INTERVENTI D'UFFICIO	47
Art. 100 - SANZIONI	47