COMUNE DI TORREBELVICINO
Provincia di Vicenza

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adeguamento n. 1 - 2022~~17~~

IL SINDACO
Dott. Emanuele Boscoscuro

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Chiara Bizzotto ~~Livio Bertoia~~

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA
Geom. Andrea Pillon

IL TECNICO
Arch. Maurizio Fantin

via Rubbi n.25 – 36063 Marostica, tel., fax 0424 282530
architettofantin@gmail.com

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I – Norme Generali

ART. 1 - CONTENUTO – LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

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

ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consigliare 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 27.06.1985.

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I – Obbligo di Concessione e Autorizzazione

ART. 4 – AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Regionali o Statali in vigore, in particolare da quanto disposto dalla L.R. 61/1985, art. 76, II comma.

Si precisa che devono essere preventivamente assentiti anche i seguenti interventi:

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

b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche;

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

ART. 5 – INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione a stanghe orizzontali.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Sindaco.
   Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Sindaco.
4. Costruzioni precarie e temporanee e le usuali piccole protezioni per il materiale combustibile di uso domestico.
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).

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

Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART. 6 – PERTINENZE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Sono pertinenze i manufatti separati o anche aderenti all'edificio principale che siano ad esso funzionali in conformità con quanto previsto dall'art. 817 C.C.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua ecc..; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrate, ecc..

Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenziali le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

ART. 7 – OPERE PRECARIE – VERANDE A CARATTERE STAGIONALE O CONTINUATIVO ("DEHORS")

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

Si considerano precarie anche le casette in legno prefabbricate qualora rispettino le seguenti condizioni:
a) siano semplicemente appoggiate al suolo;
b) la superficie coperta sia uguale o inferiore a 6 mq;
c) l'altezza massima al colmo della copertura sia pari a m 2,50;
d) la posizione planimetrica rispetti le condizioni dettate dal Codice civile;
e) la casetta dovrà essere posta a servizio di una unità abitativa a destinazione residenziale esistente e posizionata sull'area strettamente pertinenziale.
La ditta che intende installare la casetta dovrà presentare una comunicazione scritta all'Ufficio.

Fatti salvi i depositi di legna, con semplici protezioni e con superficie massima di 6 mq per unità abitativa, per tutte le rimanenti opere 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.

In ogni caso contemplato nel presente articolo è escluso l'utilizzo in eccezione agli indici edificatori dei volumi derivanti a qualsiasi titolo.

L'allestimento di verande a carattere stagionale o continuativo ("dehors"), è regolato dalle norme riportate in **appendice A** e allegate al presente regolamento.
Tali strutture provvisorie, se realizzate a distanze inferiori a quelle ammesse per gli edifici, sono subordinate al rilascio di un nulla osta da parte degli organi competenti in materia di viabilità.

Capitolo II – Definizione degli interventi

ART. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, soggetti a sola comunicazione preventiva, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale categorie i seguenti interventi:

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

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

ART. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti ad autorizzazione gratuita, 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.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

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

ART. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

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

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

ART. 11 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Rientrano in tale categoria:

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

ART. 12 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

E' 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.

ART. 13 – RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

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

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

Capitolo III – Destinazioni d'uso

ART. 14 – DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

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

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.
Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione.
Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.01.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.
Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali –direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.).

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

ART. 15 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

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

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione.
2. oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge N.10 del 1977.
3. il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetta a concessione edilizia: in tali casi l'intervento è considerato di ristrutturazione ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 10 Legge N. 10/1977.
4. il Sindaco ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale ai sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati ai sensi della L.R. 24/1985. L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.
5. la nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o suo incaricato.

ART. 16 – DESTINAZIONI DI ZONA

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

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

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e Rilascio di Concessione o Autorizzazione

ART. 17 – SOGGETTI AVENTI TITOLO

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

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

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

Tra gli aventi titolo sono compresi:

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

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

ART. 18 – DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA - CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:

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

Alla domanda devono essere allegati:

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

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.
In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 17 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.
Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la

descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

ART. 19 – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

Essi devono in ogni caso comprendere:

a. Una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
b. Una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

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

1. <u>PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI</u> :

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

2. <u>PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:</u>

a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. N. 1497 del 1939, 431/1985 o comunque assogettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

3. <u>PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONE DI QUELLE ESISTENTI:</u>

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

4. <u>PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:</u>

a. Planimetria quotata, in scala 1:500;
b. Prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
c. Indicazione di materiali e di colori.

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

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

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

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

9. PER LE DEMOLIZIONI:

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

10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

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

11. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI:

a. Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Sindaco allegando i seguenti elaborati:

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

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

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

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

12. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI:

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

ART. 20 – ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

La domande di concessione o autorizzazione, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del Comune.

L'ufficio tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente l'integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti artt. 18 e 19 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda non è completa dei dati e documenti prescritti dal precedente art.18, potrà essere direttamente respinta dal Sindaco senza necessità di preventivo parere della C.E.O.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S., o di suo incaricato. Il Sindaco può richiedere per una sola volta documenti integrativi: in questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.
Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria ed il termine per la decisione del Sindaco inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

ART. 21 – PARERI - VISTI - NULLA – OSTA DI ALTRI ENTI

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

I termini per la decisione definitiva del Sindaco, o per la formazione del silenzio-assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano l'approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli organi consultivi del Comune ed il Sindaco adotta le definitive determinazioni.

ART. 22 – DECISIONI DEL SINDACO

La decisione del Sindaco sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi è tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.

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

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

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

Nel provvedimento sindacale 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.

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

ART. 23 – CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

Affinché possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte nei precedenti artt. 18 e 19 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L.R. n.61/1985.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. 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 della concessione o autorizzazione.

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 dell'istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data; nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.
Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

ART. 24 – RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Sindaco 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.

Dall'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

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

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

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale.

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 dalla concessione o autorizzazione.

ART. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

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

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

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

Il Sindaco con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

Capitolo II – Onerosità delle Concessioni

ART. 26 – ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

Al momento del rilascio della concessione 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.

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

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

Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5. L. 27.01.1977 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).

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

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

Quando per l'applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10.05.1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.

ART. 27 – RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 9 della Legge N. 10/1977 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo:

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

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

ART. 28 – EDILIZIA CONVENZIONATA

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

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

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

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

ART. 29 – SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

ART. 30 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

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

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione ai sensi della L. N. 94 del 25.03.1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

ART. 31 – ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

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

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della Legge 27.01.1977 N. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto.

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

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

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

Capitolo III – Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni

ART. 32 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciata la concessione o autorizzazione. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il Sindaco può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. N. 61/1985.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque

recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.

Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per causa di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio ed il termine della sospensione e le sue cause.

Per il periodo invernale, in mancanza di apposita comunicazione, si applica d'ufficio una sospensione dal 15 Dicembre a fine Gennaio.

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

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

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

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

ART. 33 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

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

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Sindaco, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

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

ART. 34 – VARIANTI MIGLIORATIVE

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

TITOLO IV

ESECUZIONE DEI LAVORI – COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I – Inizio dei Lavori

ART. 35 – ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione deve:

1) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto.
2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello.
3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
   a) la natura dell'intervento;
   b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
   c) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
   a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
   b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di

nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;

c) copia dell'autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori;
e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L.46/1990 e successive.

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

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

ART. 36 – DIRETTORE DEI LAVORI

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

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

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

ART. 37 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

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

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

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

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

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

Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nei successivi art. 89 e seguenti.

ART. 38 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

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

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

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

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

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

ART. 39 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

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

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della Legge N. 765 del 06.08.1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo, l'inizio dei lavori si configura nei primi

movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

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

ART. 40 – ESECUZIONE DELLE OPERE

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

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

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

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

Capitolo II – Controlli e Provvedimenti Repressivi

ART. 41 – VISITE DI CONTROLLO

Il Sindaco esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.

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

Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Sindaco ed all'Autorità giudiziaria.

Il Sindaco potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori e chiedere all'Autorità Giudiziaria apposito mandato e l'assistenza della Forza Pubblica.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia 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 degli Uffici comunali.

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 di ambito, 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. 42 – ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o l'accettazione del Direttore dei Lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 35.4.
2) Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
5) Ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento (es. art. 35.2).

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

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, Direttore ed assuntore dei lavori), il Sindaco adotta le sue definitive determinazioni in ordine all'accertata irregolarità.

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

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

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

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

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

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

ART. 43 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

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

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

La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

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

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

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

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

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

Capitolo III – Certificato d'uso

ART. 44 – CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

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 05.11.1971, N. 1096;

b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto;

c) dichiarazioni prescritte dall'art. 17 della Legge 30.04.1976 N. 373 e art. 20 del D.P.R. N. 1052 del 28.06.1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici;

d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato;

e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.F. per quei fabbricati che vi sono obbligati;

f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformità (e quando previsto cert.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. N. 46 del 05.03.1990;

g) relazione tecnica con dichiarazione di conformità a quanto previsto dalla L. 13/1989 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dalla L. 384/1978 per edifici pubblici.

Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità

riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

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

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. 373 del 30.04.1976. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità può essere comprovata dallo stesso Direttore Lavori unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto 1.d.

ART. 45 – CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Prima di occupare i locali oggetto di concessione o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. n. 1265 del 1934.

Il Sindaco richiede il sopralluogo ed apposita relazione al Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o di suo incaricato e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate.

Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori ecc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il Sindaco può comunque rilasciare il certificato.

I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di concessione.

Il Sindaco, tenuto conto della relazione del responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o di suo incaricato e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato all'esecuzione di specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o di suo incaricato.

Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico sanitarie, il Sindaco può egualmente rilasciare il certificato con prescrizioni da attuare in un congruo termine; decorso inutilmente detto termine il certificato perde automaticamente di validità.

Il parere del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o di suo incaricato non è vincolante; tuttavia, qualora il Sindaco dovesse disattenderlo anche solo in parte, dovrà darne idonea motivazione.

Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Risulta altresì vincolante quanto previsto dal Regolamento Comunale per la raccolta e smaltimento dei R.S.U. artt. 9 e 10.

Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza concessione o in totale difformità rispetto al progetto approvato e che sono in contrasto col vigente strumento urbanistico.

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

Per gli edifici produttivi, oltre al certificato di agibilità che riguarda le strutture fisiche del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e nel caso di una sua successiva modifica, dovranno essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni previste da norme specifiche (inquinamento idrico e atmosferico: L. N. 319/1976; rifiuti solidi: D.P.R. 915/1982; igiene dei luoghi di lavoro: D.P.R. 303/1956 ecc.). Inoltre si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 216 del T.U.LL.SS. nel caso trattasi di attività insalubre cui il D.M.S. 02.03.1987.

In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o di fruire in qualsiasi modo delle relative forniture.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 44, ove necessaria. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, il Sindaco può rilasciare un'autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore Lavori la staticità e sicurezza del fabbricato ed avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.

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

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità – agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO V

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 46 –COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998)

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di tre, dal Consiglio Comunale. Sono membri di diritto:

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

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e devono essere laureati o diplomati in scienze pertinenti. Almeno uno deve essere espressione della minoranza.

I membri elettivi durano in carica fino al rinnovo del Consiglio Comunale, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori che dovranno essere nominati entro tre mesi dal giuramento del Sindaco.

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

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

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario un Tecnico Comunale, o altro dipendente nominato dal Sindaco.

Le riunioni ed il funzionamento della C.E. sono disciplinati dal Regolamento per il funzionamento degli organi collegati del Comune di Torrebelvicino e dalla Legge 08.06.1990 N.142, salvo quanto previsto nel presente Regolamento.

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

ART. 46 bis –COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998)

Per la valutazione di proposte progettuali di intervento su immobili ricadenti in area vincolata ai sensi della Legge 1497/1939 e della Legge 431/1985 la Commissione Edilizia Comunale viene integrata da due esperti in bellezze naturali e tutela dell'Ambiente, ai sensi della L.R. 31.10.1994 N.63, designata in seguito "Commissione Integrata" (C.E.I.).

I membri esperti di cui al comma I sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, e sono scelti sulla base di curriculum e competenze documentate tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, ai sensi della L.R. 31.10.1994 N.63.

Per quanto altro disciplina il funzionamento e la composizione della C. E .I., si rimanda all'art.46 commi 3-4-5-6-7-8 del R.E.

La Commissione Edilizia Integrata esprime un proprio parere di competenza, obbligatorio e non vincolante che viene verbalizzato a parte (e sottoposto al vaglio della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali di Verona tramite comunicazione scritta) ed in cui sono riportate separatamente le posizioni espresse dagli esperti siano essere favorevoli o contrarie.

Per l'esame dei progetti, per i quali è prescritto il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 20 comma I della L.R. 14.9.1994, n.58, la Commissione Edilizia è ulteriormente integrata da un esperto in materia idrogeologica eletto dal Consiglio Comunale, scelto tra laureati in agraria, scienze forestali e geologi.

In merito si applicano il comma 4 del presente articolo ad i commi 3,4,5,6,7 e 8 dell'art.46 e, per quanto compatibile, l'art.47 del presente R.E.

L'assenza dell'esperto in materia idrogeologica non preclude l'esame delle pratiche iscritte all'ordine del giorno, purchè sia stata regolarmente effettuata la convocazione.

ART. 47 –ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998)

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

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

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno quattro giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa. Nei casi di urgenza, da evidenziare nell'avviso di convocazione, il termine è ridotto a due giorni.

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

La Commissione Edilizia Integrata invece viene obbligatoriamente convocata ogni qualvolta si riscontri la presenza di proposte progettuali di intervento su immobili ricadenti in area vincolata dalla Legge 1497/1939 e/o dalla Legge 431/1985.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione Edilizia Integrata nei termini di cui al comma 3 e deve obbligatoriamente essere specificato nell'oggetto della lettera di convocazione che si tratta di Commissione Edilizia Integrata.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia Integrata, oltre a quanto previsto al comma 4 è altresì necessaria la presenza di almeno uno dei due esperti di cui all'art. 46 bis.

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

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

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

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

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

ART. 48 –COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998)

La Commissione Edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo estetico e di ornato che tecnico-edilizio ed urbanistico in conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame. La Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere sul progetto nel suo insieme, valutando sia l'aspetto urbanistico-edilizio che quello propriamente paesaggistico; tutti i componenti, pertanto, potranno proporre osservazioni o prescrizioni tanto di natura ambientale che di natura urbanistica ed edilizia.

La Commissione Edilizia, anche in deroga alle sole prescrizioni sull'aspetto tipologico-formale e costruttivo contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e nelle Norme Tecniche Operative, può motivatamente approvare progetti ritenuti di particolare valenza architettonica e o compositiva. Tali deroghe devono essere opportunamente giustificate nel verbale della seduta della Commissione Edilizia.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di concessioni o autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato, per l'emanazione dell'ordine di demolizione o per l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva ai sensi della L.R. 61/1985, per i progetti di opere pubbliche del Comune.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 49 – ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

ART. 50 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche, in particolare di edifici ed impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Si richiamano le disposizioni di cui alla L.S. 13/1989.

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

ART. 51 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1 – I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
   a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
   b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
   c) il Piano Particolareggiato (P.P.)
   d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);

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

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

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

ART. 52 – RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al Piano Regolatore Generale, le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste, purchè nel rispetto della capienza massima consentita per le singole Zone Omogenee.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R. 27.06.1985 n. 61, rapportati a 150 mc./abitante per residenza, fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. relativamente a specifiche zone.

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

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

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

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

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

ART. 53 – DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 54 – CONVENZIONI URBANISTICHE

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

In tutti i casi nei quali è solo necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti, o quando pur esistendo le principali opere di urbanizzazione è previsto il frazionamento di lotti e la costruzione di più edifici nelle Z.T.O. B e C1, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, può chiedere la presentazione di un piano di utilizzo delle aree libere e la sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. N. 61/1985, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

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

ART. 55 - INDICI URBANISTICI

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

a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale compresa in un "ambito d'intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. e costituente un'unica figura geometrica chiusa ed esclusa la viabilità di Piano Regolatore Generale;

b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti.

c) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale oggetto d'intervento.

d) INDICE DI EDIFICABILITA' 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 di intervento.

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

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

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm., nonché gli sporti, aggetti e le logge senza sovrastanti corpi chiusi, le scale aperte prive di copertura. Le logge, gli aggetti e le scale vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1,50 misurata a partire dal bordo esterno.

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

ART. 56 – SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

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

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

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 57 – VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

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

- i portici e le gallerie entrambi di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- i porticati dei fabbricati rurali in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico;
- le scale a giorno;
- i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml. 2;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzi;
- i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- le logge, anche se accoppiate ad un poggiolo o, se al piano terra, ad un portico, purchè questi rientrino nei loro specifici limiti dimensionali;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili).

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

QUOTA MINIMA – Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla

concessione edilizia. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di concessione edilizia, la quota minima coincide con il livello della superficie di calpestio del piano abitabile o agibile inferiore. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima.

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

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

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

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

ALTEZZA DEL FABBRICATO – E' la differenza tra la Quota Minima e la Quota Massima, come definite al precedente punto 1.

ART. 58 – DISTANZE TRA FABBRICATI

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

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

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

Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri.

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

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

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

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

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 02.04.1968 N. 1444, salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio della concessione, il rispetto degli allineamenti esistenti.

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

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

ART. 59 – DISTANZE DAI CONFINI

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

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

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

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

ART. 60 – DISTANZA DALLE STRADE

E' la distanza che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968, n. 1404.

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

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

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

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

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 01.04.1968, N.1404.

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori, fino ad un minimo di 5,0 ml. dalla strada statale e di 3,00 ml. dalle altre strade, quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed emissioni.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato, anche in termini di modifica della sagoma esistente, sopraelevazione, a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto e che non sia compromesso il soleggiamento della strada.

Per le costruzioni interrate si applica la disciplina di cui al successivo art. 68.

TITOLO III

INTERVENTI EDILIZI

ART. 61 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nei casi in cui non concorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Sindaco autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

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

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

Nel caso che il 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 ed un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.

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

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

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

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

ART. 62 – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

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

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

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

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

ART. 63 –SOTTOTETTI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 63 del 19.12.2002 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 24 del 17.04.2003 in applicazione della L.R. 12/1999)

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

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

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

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2,70 e per i locali accessori m. 2,40, a partire da un'altezza minima di mt. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Nei locali sottotetto, la cui copertura ha una inclinazione superiore a 40 gradi, ferme restando le altezze medie di cui sopra, l'altezza minore da compensare può essere ridotta rispettivamente a m. 1,80 e m. 1,50. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, areazione naturale, superficie minima, etc….

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

Sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31.12.1998

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 2,20 ml. sia per i locali adibiti ad abitazione (in quanto territorio inserito nell'ambito della Comunità Montana Leogra-Timonchio) sia 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 1,60 ml. per la relativa superfice 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 esistenti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero ai fini residenziali dei sottotetti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. 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.

Sono inoltre da conseguire i seguenti requisiti igienico-sanitari:

A - il rapporto illuminate deve soddisfare seguente relazione:

8 Rill,fin,vert + 16 Rill,fin,falda >1 dove:

- Rill,fin,vert = (sfin,vert / Slocale) è il *'rapporto illuminante'* della finestratura verticale;
- Rill,fin,falda = (Sfin,falda / Slocale) è il *'rapporto illuminante'* della finestratura in falda;
- Sfin,vert= (superficie finestre verticali) esclusa la porzione posta a quota inferiore a 60 cm. dal pavimento;
- Sfin,falda = superficie finestre in falda;

- Slocale = superficie utile in pianta del locale.

B - I locali soggiorno/cucina e la camera principale devono avere un affaccio che consente la veduta pressochè orizzontale all'esterno (normalmente su parete verticale), di dimensioni pari ad almeno il 50% della superficie finestrata richiesta.

C - Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/8 della superficie complessiva in pianta del locale, essere distribuito in modo da consentire un omogeneo ricambio d'aria (ad esempio mediante riscontri d'aria trasversali); deve inoltre consentire la ventilazione dei locali anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve…).

D - La copertura deve assicurare adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, di inerzia termica, e di protezione contro il surriscaldamento derivante dal soleggiamento; a tal fine nel caso di rifacimento della copertura deve essere utilizzato un tetto di tipo ventilato provvisto di idonea inerzia termica.

ART. 64 – ABBAINI

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

- larghezza massima m. 1,60;
- altezza massima al colmo m. 1,60;
- pendenza massima delle falde di copertura: 45 gradi;

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

ART. 65 –AGGETTI E SPORTI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 7 del 12.02.2004 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 20 del 26.04.2004)

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

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

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

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

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

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

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

Nelle zone produttive è consentita la realizzazione di pensiline o tettoie a sbalzo, poste a protezione delle aree di carico e scarico, aventi profondità massima di mt. 4,50. Tali strutture non sono computate ai fini urbanistici. Esse devono avere caratteristiche estetiche coerenti con la tipologia dell'edificio principale e compatibili al contesto architettonico ad ambientale della zona.

ART. 66 – SCALE ESTERNE

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

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

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

ART. 67 – PORTICI E MARCIAPIEDI

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

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

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

dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

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

ART. 68 – COSTRUZIONI INTERRATE

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

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

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

a) Interrati se la distanza h < 1,00 m.;
b) Seminterrati se la distanza 1,00 m. < h <1,60 m.;
c) assimilabili a fuori terra se la distanza h > 1,60 m.

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

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

Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.

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

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

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

ART. 69 – AUTORIMESSE, ~~E~~ LOCALI E SPAZI ACCESSORI

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

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

Le autorimesse ed 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.

In eccezione agli indici di edificabilità è consentita, ad esclusione delle zone A, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse per un massimo di 18 mq. per unità abitativa o legnaie a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti, ovvero non raggiungano le dimensioni di cui al comma seguente, o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di 5 m. tra fabbricati purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2,40 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq. e un massimo di 18 mq. Devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.

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

Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino ad eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di aerazione complessiva (permanente + apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento). E' vietato far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché tubazioni della distribuzione del gas metano.
Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico. I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.
L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico,… deve essere "a tenuta". Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 01.02.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

Pergola-to: struttura formata da elementi verticali e orizzontali connessi ad un'altezza tale da consentire il passaggio delle persone, aperta almeno su tre lati e, in modo permanente, nella parte superiore, non stabilmente infissa al suolo, facilmente amovibile, con funzione ombreggiate di giardini o terrazze, ed eventualmente, di sostegno a piante rampicanti. A copertura è ammessa la sola apposizione di un telo antigrandine.
Dimensioni: se posizionate sullo scoperto pertinenziale, tali strutture non potranno avere dimensioni superiori a 30 mq, sono ammesse superfici maggiori nel limite del 15% della superficie coperta del fabbricato. Altezza massima pari a 3,20 m.
Distanza minima dai confini: m 1,50, o inferiori se con assenso del confinante.
Distanza minima dalla viabilità comunale, 0, 50 m, fatte salve distanze maggiori nei casi di ostacolo alla visibilità stradale.
La realizzazione di tali strutture rientra tra l'attività di edilizia libera, art. 6, comma 1, punto e-quinquies), del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

ART. 70 – COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'

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

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

ART. 71 – MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Qualsiasi modifica dall'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia.

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

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di m. 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.

ART. 72 – RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonché le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone residenziali e agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml. con un rapporto vuoto per pieno non inferiore al 50% della superficie della recinzione misurata su tratti di lunghezza massima non superiore a 5,00 ml. Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3 ml., ed essere interamente opache per le parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa.

Nel caso di recinzioni realizzate in sasso può essere consentita un'altezza massima di 1,80 ml., anche completamente piena: il Sindaco può concedere ulteriori eventuali deroghe nel caso in cui, su conforme parere della C.E.C, si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

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

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

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

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

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

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

ART. 73 – INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI

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

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

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

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

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

ART. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

ART. 75 – DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

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

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

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

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

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

ART. 76 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

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

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

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

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

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

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

Il manto erboso deve comunque essere ripristinato.

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

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

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

PARTE III

TUTELA IGENICO – SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 77 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o in ogni modo soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

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

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

ART. 78 – PROTEZIONI DALL'UMIDITA' E SMALTIMENTO ACQUE

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

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

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

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

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

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

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

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

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

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

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

ART. 80 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni nuova abitazione deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq. 40, all'interno dei quali deve essere prevista almeno una camera a due letti avente superficie netta non inferiore a mq. 14, un soggiorno con eventuale angolo di cottura di superficie netta minima di mq. 23, nonché uno spazio interno a scopo di ingresso principale di superficie minima di mq. 1,5.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni, minimo di mq. 3,5 e di un eventuale ripostiglio.

Valgono in generale e per quanto non specificamente riportato nel presente regolamento i limiti e le norme contenute nel D.M. 05.07.1975 e succ.

ART. 81 – LOCALI ABITABILI

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

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

I locali di abitazione permanente devono avere:

a) Superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;

b) Altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente nei limiti previsti agli artt. 63 e 80;

c) Per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (Circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.05.1967) non inferiore a 0,02, e comunque la superficie di finestratura apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure pre-esistenti (altezza, superficie, finestratura,…).~~, purché, a giudizio del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S. o suo incaricato non ne derivi un peggioramento delle condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico sanitarie.~~ Nel caso di cambio di destinazione d'uso non sono comunque da ritenersi utilizzabili come locali di abitazione permanente quelli con altezze inferiori a m. 2,55 (2,30 m. sopra i 700 m.) e come locali accessori quelli con altezze inferiori a m. 2,20. Con la sola esclusione degli edifici oggetto di tutela ai sensi del D. Leg.vo n. 42/2004, sono ammesse riduzioni dell'altezza media, nel limite minimo delle già menzionate misure, se conseguenti ad interventi di adeguamento strutturale, ispessimento dei solai per il miglioramento termico ed acustico.
Sempre nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso, per i locali del sottotetto valgono i parametri di cui all'art. 63.

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

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

Nel caso di soppalchi, l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere di almeno 2,70 m., con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 m., riducibile, nel caso di sottotetti a 2,00 m. nel punto più basso e purchè l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2,20 m. I soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio, qualora adibiti a deposito devono avere esposto in posizione ben visibile un apposito cartello indicante il carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso, invece, che non siano agibili in condizione di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

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

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

ART. 82 – LOCALI AD USO COLLETTIVO

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

a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo a di 5 ricambi l'ora, sentito il Resp. S.I.P. dell'U.L.S.S., siano garantiti sufficienti requisiti igienico-sanitari;

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; per essere agibili devono avere un'altezza minima di m. 2,00.

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

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

ART. 83 – SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

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

In ogni altro caso, è ammessa la larghezza minima di m. 1,00, e di 0,80 per le scale interne ad una stessa unità abitativa e, in particolare le dimensioni del vano scale devono essere rispondenti a quanto indicato nel D.M. 236/1989.

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

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

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

ART. 84 – LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

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

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

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

a) interrati — se la distanza h < 1,00 m.
b) seminterrati — se la distanza 1,00 m. < h < 1,60 m.
c) assimilabili a fuori terra — se la distanza h > 1,60 m.

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

ART. 85 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia, aerato direttamente dall'esterno e di superficie minima di mq. 3,5.

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

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

a) il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto. Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che:

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

L'installazione di impianti a combustione (es. scalda- acqua) è soggetta alle norme Uni-Cig recepite dalla legislazione vigente (L.1083/1971 e succ.). E' in ogni caso vietata l'istallazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

Valgono specificatamente i dettati della L. 384/1978 e della L.13/1989, e successivo D.M. 236/1989 per i rispettivi campi d'applicazione.

ART. 85 bis – LOCALI CUCINA

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina, o da una cabina di "cottura" per la preparazione degli alimenti, che oltre ai requisiti generali deve avere una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione. Per il corretto funzionamento

della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cmq., provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di un parete esterna. Tale apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste inoltre devono essere protette con griglie (antinsetto) in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

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

ART. 86 – EDIFICI RURALI

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

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

ART. 87 – IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

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

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di:
- 10 m. dall'abitazione del titolare;
- 50 m. da abitazioni di altri proprietari;

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

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili a distanza non minore di:
- 25 m. dall'abitazione del titolare;
- 50 m. da abitazioni di altri proprietari.

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

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

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

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

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

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R N. 24 del 05.03.1985 e in particolare la D.G.R. N. 7949/1989.

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

ART. 88 – RIFORNIMENTO IDRICO

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

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

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

TITOLO II

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

ART. 89 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 90 – MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

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

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

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

ART. 91 – OPERE PROVVISIONALI

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

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

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

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

ART. 92 – OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

ART. 93 – OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 94 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

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

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

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

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

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

ART. 95 – REQUISITI ACUSTICI

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

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

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

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

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

NORME FINALI

ART. 96 – NORME ABROGATE

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

ART. 97 – PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

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

ART. 98 – POTERI DI DEROGA

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

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

   Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2. Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, o di recupero di gravi condizioni di

degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili.

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

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

ART. 99 – INTERVENTI D'UFFICIO

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

ART. 100 – SANZIONI

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

Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. N. 383 del 03.03.1934, con le modifiche di cui alla Legge N.137 del 03.05.1967 e Legge N. 689 del 24.11.1981, art. 16-113 (Sanzione pecuniaria da L. 4.000 a L. 1.000.000).

Il Sindaco può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli artt. 151 n.6, e 153 del R.D. N. 148 del 04.02.1915.

ART. 101 –APPARATI TECNOLOGICI ESTERNI AI FABBRICATI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 17 del 12.03.2002 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 66 del 19.12.2002)

L'installazione di apparati tecnologici esterni ai fabbricati, quali antenne paraboliche televisive, convettori di impianti di climatizzazione e caldaie murali sono soggette al rilascio di preventiva autorizzazione edilizia, limitatamente alle zone del P.R.G. individuate con lettera "A" ed "E/4" (contrade sparse).
La scelta del sito dovrà tener conto dell'impatto estetico prodotto.
L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la richiesta, respingendo la domanda se l'installazione dovesse creare forti contrasti estetici.

L'installazione dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- 1. Le paraboliche aventi diametri 60 e 80 cm. potranno essere installate anche sul prospetto principale, tenendo conto della necessità di creare il minimo impatto estetico ed ambientale;
- 2. E' vietata l'installazione sul prospetto principale e su zone in vista dalle strade dei seguenti elementi:
    - antenne paraboliche con diametro superiore ad 80 cm.;
    - caldaie murali esterne;
    - convettori di impianti di climatizzazione;
    - altri apparati tecnici;
- Tutti i manufatti sopraccitati (punti 1. e 2.) dovranno essere, per quanto le tecniche costruttive lo consentano, una colorazione neutra e, se possibile, similare e/o in sintonia con la colorazione della facciata su cui verrà installata.

Con la pratica edilizia dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- individuazione catastale e di P.R.G. dell'immobile su cui verrà effettuata l'installazione;
- documentazione fotografica di tutte le facciate dell'immobile, con relativi coni visuali e con indicato il prospetto principale (facciata dove è posizionato l'ingresso principale e quella prospiciente la strada d'accesso);
- scheda tecnica dell'apparato tecnologico che si intende installare, con le massime dimensioni di ingombro.

APPENDICE A

Occupazione del suolo pubblico o privato visibile da luogo pubblico mediante allestimento di verande a carattere stagionale o continuativo ("dehors").

1. Il presente articolo disciplina l'occupazione del suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici, mediante verande a presenza stagionale o continuativa. Per veranda (dehors) stagionale s'intende la struttura, installata per un periodo complessivo non superiore a 210 giorni nell'arco dell'anno solare, mentre per veranda continuativa s'intende la struttura, installata per un periodo complessivo non superiore a cinque anni se posto su suolo pubblico e dieci anni se posto su suolo privato.

2. Per veranda (dehors), s'intende l'insieme degli elementi semplicemente appoggiati al suolo, senza ancoraggi o fondazioni (mobile, smontabile o facilmente rimovibile, realizzata senza l'impiego di malte) con protezioni laterali trasparenti che costituisce, protegge dalle intemperie, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione, o ad un laboratorio artigianale di preparazione di prodotti destinati al consumo diretto.

3. Gli elementi che compongono le verande, dehors, possono essere:
a) arredi: tavoli, sedie, poltroncine, panche, cestini per la raccolta rifiuti, stufe ad irraggiamento;

b) elementi complementari di copertura e riparo. Le modalità di copertura e di protezione degli spazi adibiti a veranda (dehors), costituiscono gli elementi di maggior impatto visivo e pertanto sono oggetto di particolare attenzione dal punto di vista tecnico ambientale, in particolare non sono ammissibili le coperture lucide con caratteristica riflettente o a colori o fantasie disarmoniche con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti

c) elementi di delimitazione laterale e pedane. Le eventuali protezioni laterali integrative della struttura portante devono essere trasparenti e d'altezza non superiore alla veranda, dehors, nella sua parte perimetrale;

d) elementi ed attrezzature per lo svolgimento d'attività di somministrazione d'alimenti e bevande installati nel rispetto e con i limiti posti dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

4. La superficie coperta delle verande (dehors), non potrà superare i 60 mq, dovranno svilupparsi in un unico livello fuori terra e l'altezza sul bordo laterale di copertura dovrà essere contenuta entro i 3,00 m.

5. Le verande, dehors, devono essere montati garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio anche se non devono esserne necessariamente adiacenti e comunque nel rispetto del Codice della Strada. Devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili salvo impossibilità tecniche comprovate e sottoscritte da un tecnico abilitato.

6. Non è consentito installare verande, dehors:
a) se per raggiungerli dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi è necessario l'attraversamento di strade veicolari, salvo che le stesse siano classificate come di viabilità marginale di servizio o locali ai sensi del Codice della Strada.

b) se collocati ad una distanza radiale inferiore a metri 30 dagli accessi ad edifici di culto e m 10 dagli edifici di culto stessi. Tali misure possono risultare inferiori solo previa autorizzazione del responsabile dell'edificio stesso.

c) a contatto o sul marciapiede perimetrale a edifici sottoposti a vincolo architettonico o ambientale, se non previa autorizzazione della Soprintendenza.

7. Le verande, dehors non devono occultare la vista di targhe, lapidi o cippi commemorativi, autorizzati dal Comune.

8. L'installazione di una veranda, dehors, stagionale o continuativa, su suolo pubblico o privato gravato da servitù di uso pubblico o su suolo privato visibile da spazio pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione rilasciata dal Capo Area del settore Edilizia Privata. Al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione il titolare del pubblico esercizio deve presentare formale istanza al Capo Area Tecnica che rilascia l'autorizzazione entro 60 giorni trascorsi i quali varrà il principio del silenzio-assenso.

Le istanze dovranno essere corredate dalla seguente documentazione sottoscritta da tecnico abilitato:

a) planimetrie in tre copie, scala 1:200, con evidenziati: lo stato di fatto dell'area interessata e di un adeguato intorno con l'indicazione della viabilità, l'eventuale presenza di segnaletica stradale e di fermate del mezzo pubblico, i passaggi pedonali, i chiusini per sottoservizi.

b) planimetrie in scala 1:50 con indicate le caratteristiche della struttura, piante, prospetti e sezioni quotati della veranda, dehors complete della rappresentazione grafica estiva ed invernale, con la distribuzione degli arredi e con i necessari riferimenti all'edificio prospiciente per quanto riguarda aperture, materiali di facciata, elementi architettonici.

c) simulazione in prospettiva della veranda, dehors oggetto di istanza;

d) relazione tecnica;

e) specificazioni relative a struttura in elevazione e di copertura, arredi di base, elementi accessori, elementi ed attrezzature, anche con riproduzioni fotografiche o estratti di catalogo in tre copie;

f) documentazione fotografica su supporto cartaceo e digitale;

g) nel caso in cui la veranda, dehors insista su area privata (di singola ditta o condominiale) nulla osta della proprietà dell'edificio o del condominio;

h) dichiarazione sostitutiva dell'iscrizione alla Camera di Commercio;

i) dichiarazione sostitutiva dell'autorizzazione per l'esercizio di attività di somministrazione;

j) dichiarazione sostitutiva dell'autorizzazione sanitaria per la produzione alimenti;

k) dichiarazione che gli eventuali impianti elettrici e/o gas saranno realizzati ai sensi delle normative vigenti;

l) dichiarazione sulla disponibilità di servizi igienici adeguati.

9. L'autorizzazione d'occupazione suolo pubblico con veranda, dehors stagionale è rilasciata per un periodo complessivo non superiore a 210 giorni nell'arco dell'anno solare, ed è soggetta a proroga e rinnovo.

10. L'autorizzazione d'occupazione del suolo pubblico con veranda, dehors continuativo s'intende rilasciata per cinque anni, successivamente ai quali potrà essere richiesta proroga quinquennale, tramite comunicazione presentata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità, qualora permangano i requisiti e le condizioni che hanno determinato il rilascio del provvedimento.

L'autorizzazione di veranda dehors continuativa su spazio privato si intende rilasciata per dieci anni ed è soggetta a rinnovo decennale purché permangano i requisiti e le condizioni che hanno determinato il rilascio del provvedimento. Sull'atto d'autorizzazione è prescritto l'obbligo di presentare, entro 30 giorni dall'istallazione della veranda, dehors, una relazione fotografica in triplice copia comprovante la rispondenza tra struttura realizzata e progetti presentati.

11. Nel caso in cui la veranda, dehors sia collocata su suolo privato non gravato da servitù d'uso pubblico, ma visibile dagli spazi pubblici, dovrà prodursi istanza per l'installazione della struttura e documentazione analoga a quella sopra descritta.

12. La veranda, dehors osserva l'orario d'apertura dell'esercizio a cui è annesso o quello indicato nell'autorizzazione o derivante da ordinanza del Sindaco; i piccoli intrattenimenti musicali dovranno terminare entro le ore 23.

13. Per motivi d'interesse pubblico la concessione d'occupazione del suolo pubblico con veranda dehors è revocata con provvedimento motivato che provvede alla comunicazione al destinatario con almeno 30 giorni di preavviso. In casi di motivata urgenza la comunicazione alla parte può avvenire con 5 giorni di preavviso.

La concessione d'occupazione suolo pubblico è sospesa nel caso d'esecuzione d'opere pubbliche o loro manutenzione, interventi d'Enti erogatori di pubblici sottoservizi.

14. Per lavori di pronto intervento inderogabile che necessitino della rimozione immediata di arredi ed accessori o della veranda, dehors stesso, la comunicazione alla parte può avvenire in forma urgente. I costi di rimozione saranno a carico del concessionario. Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi costituenti la veranda, dehors, deve essere risarcito dai titolari dell'esercizio commerciale.

15. L'autorizzazione è sospesa qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) gli impianti tecnologici non risultino conformi alla normativa vigente;

b) la mancanza di manutenzione comporti nocumento al decoro, alla nettezza e/o pericolo per le persone e/o le cose e/o vengano meno le condizioni igienico sanitarie;

c) i manufatti non risultino essere nelle medesime condizioni d'efficienza tecnico estetica posseduti al momento del rilascio della concessione.

L'autorizzazione è revocata qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) le attività svolte sull'area siano causa di disturbo alla quiete dei residenti, ove tale disturbo venga accertato dalle autorità competenti;

b) mancato pagamento del canone dovuto per l'occupazione di suolo pubblico;

c) mancata apertura dell'esercizio e di conseguente inutilizzo della veranda, dehors per un periodo superiore a 30 giorni consecutivi, fermo restando il periodo di godimento delle ferie.

I presupposti di fatto per la sospensione o revoca dell'autorizzazione sono accertate dalla Polizia Municipale, che trasmette le segnalazioni all'ufficio preposto al rilascio della autorizzazione.

16. E' fatto obbligo mantenere l'area su cui insiste la veranda, dehors in perfetto stato igienico sanitario, di nettezza, di sicurezza, di decoro e nelle stesse condizioni tecnico estetiche con cui è stato autorizzato.

17. Tutti gli elementi costituitivi la veranda, dehors devono essere mantenuti, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti elementi od oggetti non autorizzati. I vegetali devono essere mantenuti nel loro migliore aspetto; le foglie vanno costantemente raccolte.

18. Allo scadere dell'orario disposto per l'interruzione del servizio all'aperto, gli elementi d'arredo dovranno essere custoditi dal gestore della veranda, dehors. Nel periodo feriale dell'esercizio gli elementi anzidetti dovranno essere ritirati e custoditi in luogo privato non visibile dall'esterno.

19. Allo scadere del termine dell'autorizzazione temporanea o continuativa della veranda, dehors su suolo pubblico o privato o

in caso di revoca o sospensione del provvedimento anzidetto, il titolare dell'esercizio è tenuto a rimuovere dal suolo pubblico medesimo ogni singolo elemento della veranda, dehors.

20. Per le violazioni alle disposizioni del presente articolo, è applicata la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di €. 80,00 ad un massimo di €. 500,00; inoltre saranno adottate misure finalizzate a ripristinare lo stato dei luoghi.

21. Il rilascio dell'autorizzazione su suolo privato può essere soggetto alla corresponsione di uno specifico contributo stabilito dalla G.C. Il rilascio dell'autorizzazione su suolo pubblico è soggetto alla corresponsione di un canone annuo il cui importo è stabilito dalla G.C.

22. In caso di mancato o parziale versamento del canone da parte di soggetti autorizzati all'occupazione, il canone non corrisposto viene maggiorato degli interessi legali e di sanzione amministrativa.

23. E' possibile con provvedimento motivato del capo area Tecnica e della Giunta Comunale adottare, deroghe motivate.

INDICE

REGOLAMENTO EDILIZIO 1
PARTE I 2
TITOLO I 2
Capitolo I – Norme Generali 2
ART. 1 - CONTENUTO – LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 2
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA 2
ART. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI 2
TITOLO II 2
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 2
Capitolo I – Obbligo di Concessione e Autorizzazione 2
ART. 4 – AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI 2
ART. 5 – INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI 2
ART. 6 – PERTINENZE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA 3
ART. 7 – OPERE PRECARIE – VERANDE A CARATTERE STAGIONALE O CONTINUATIVO ("DEHORS") 3
Capitolo II – Definizione degli interventi 3
ART. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA 3
ART. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA 3
ART. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 4
ART. 11 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 4
ART. 12 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 4
ART. 13 – RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO 4
Capitolo III – Destinazioni d'uso 5
ART. 14 – DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI 5
ART. 15 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI 5
ART. 16 – DESTINAZIONI DI ZONA 5
TITOLO III 5
AUTORIZZAZIONE ED ONERI 5
Capitolo I - Domanda e Rilascio di Concessione o Autorizzazione 5
ART. 17 – SOGGETTI AVENTI TITOLO ..... 5~~6~~
ART. 18 – DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA - CONTENUTO 6
ART. 19 – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI 7
ART. 20 – ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA 8
ART. 21 – PARERI - VISTI - NULLA – OSTA DI ALTRI ENTI 9
ART. 22 – DECISIONI DEL SINDACO 9
ART. 23 – CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA 9
ART. 24 – RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE 9
ART. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE 10
Capitolo II – Onerosità delle Concessioni 10
ART. 26 – ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE 10
ART. 27 – RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI 10
ART. 28 – EDILIZIA CONVENZIONATA 11
ART. 29 – SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE 11
ART. 30 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE 11
ART. 31 – ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE 11
Capitolo III – Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni 11
ART. 32 – DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE 11
ART. 33 – ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE 12
ART. 34 – VARIANTI MIGLIORATIVE 12
TITOLO IV 12
ESECUZIONE DEI LAVORI – COLLAUDO E ABITABILITA' 12
Capitolo I – Inizio dei Lavori 12
ART. 35 – ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI 12
ART. 36 – DIRETTORE DEI LAVORI 13
ART. 37 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE 13
ART. 38 – PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO 13
ART. 39 – INIZIO E TERMINE DEI LAVORI 13
ART. 40 – ESECUZIONE DELLE OPERE 14
Capitolo II – Controlli e Provvedimenti Repressivi 14
ART. 41 – VISITE DI CONTROLLO 14
ART. 42 – ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI 14
ART. 43 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE 15
Capitolo III – Certificato d'uso 15

ART. 44 – CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO 15
ART. 45 – CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' 16
TITOLO V ....16~~17~~
COMMISSIONE EDILIZIA 17
ART. 46 –COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998) 17
ART. 46 bis –COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998) 17
ART. 47 –ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998) 17
ART. 48 –COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (Variante al Regolamento Edilizio – Approvazione con modifiche d'ufficio con deliberazione della Giunta Regionale N. 3630 del 06.10.1998) 18
PARTE II 19
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA 19
TITOLO I 19
DISCIPLINA URBANISTICA 19
ART. 49 – ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO 19
ART. 50 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 19
ART. 51 – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 19
ART. 52 – RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE 19
ART. 53 – DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 20
ART. 54 – CONVENZIONI URBANISTICHE 20
ART. 55 - INDICI URBANISTICI 20
ART. 56 – SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA 21
TITOLO II 21
DISCIPLINA EDILIZIA 21
ART. 57 – VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO 21
ART. 58 – DISTANZE TRA FABBRICATI 22
ART. 59 – DISTANZE DAI CONFINI 22
ART. 60 – DISTANZA DALLE STRADE ....22~~23~~
TITOLO III 23
INTERVENTI EDILIZI 23
ART. 61 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO 23
ART. 62 – INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI 23
ART. 63 –SOTTOTETTI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 63 del 19.12.2002 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 24 del 17.04.2003 in applicazione della L.R. 12/1999) 24
ART. 64 – ABBAINI 25
ART. 65 –AGGETTI E SPORTI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 7 del 12.02.2004 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 20 del 26.04.2004) 25
ART. 66 – SCALE ESTERNE 25
ART. 67 – PORTICI E MARCIAPIEDI 25
ART. 68 – COSTRUZIONI INTERRATE 26
ART. 69 – AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI 26
ART. 70 – COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA' 27
ART. 71 – MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO 27
ART. 72 – RECINZIONI 27
ART. 73 – INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI 28
ART. 74 - DECORO DEGLI EDIFICI 28
ART. 75 – DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI 28
ART. 76 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE 28
PARTE III 30
TUTELA IGENICO – SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA 30
TITOLO I 30
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE 30
ART. 77 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO 30
ART. 78 – PROTEZIONI DALL'UMIDITA' E SMALTIMENTO ACQUE 30
ART. 79 – FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc. ..) 30
ART. 80 - PARAMETRI ABITATIVI 30
ART. 81 – LOCALI ABITABILI 31
ART. 82 – LOCALI AD USO COLLETTIVO 31
ART. 83 – SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI 32
ART. 84 – LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI 32

ART. 85 – LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI 32
ART. 85 bis – LOCALI CUCINA 32
ART. 86 – EDIFICI RURALI 33
ART. 87 – IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA 33
ART. 88 – RIFORNIMENTO IDRICO 33
TITOLO II 33
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI 33
ART. 89 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI ..... 34~~33~~
ART. 90 – MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI 34
ART. 91 – OPERE PROVVISIONALI 34
ART. 92 – OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 34
ART. 93 – OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO 34
ART. 94 – PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE 35
ART. 95 – REQUISITI ACUSTICI 35
NORME FINALI 35
ART. 96 – NORME ABROGATE 35
ART. 97 – PIANI ATTUATIVI IN VIGORE 35
ART. 98 – POTERI DI DEROGA 35
ART. 99 – INTERVENTI D'UFFICIO 36
ART. 100 – SANZIONI 36
ART. 101 –APPARATI TECNOLOGICI ESTERNI AI FABBRICATI (Variante al Regolamento Edilizio - Modifica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 17 del 12.03.2002 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 66 del 19.12.2002) 36
APPENDICE A 37
INDICE 40