



**COMUNE DI VALDOBBIADENE
PROVINCIA DI TREVISO**

REGOLAMENTO EDILIZIO

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER LA MODIFICA
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE
E DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 50 - COMMA 4 - LETTERA L) DELLA L.R. 27-6-1985 n. 61

TESTO ADEGUATO AL D.P.R. 6-6-2001 n. 380

Terza Unità Organizzativa
Urbanistica-Edilizia Privata-Attività Produttive
tel.: 0423 - 976838 – fax: 0423 - 976888
e-mail: responsabile.edilizia@comune.valdobbiadene.tv.it

CAPITOLO I - NORME GENERALI

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

Il presente Regolamento, redatto ai sensi del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni ed ex articolo 33 della Legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modificazioni, disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale. La disciplina edificatoria delle singole zone omogenee, in cui il P.R.G. suddivide il territorio comunale ai sensi del D.M. 2-4-1968 n. 1444 e della legislazione regionale vigente è stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Stante la natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento è vincolante qualora non contrasti con atti normativi primari, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267.

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.

Sulle materie ed argomenti eventualmente non trattati dal presente regolamento il responsabile dell'ufficio, sentita eventualmente la commissione edilizia, esprime il proprio parere nel rispetto della legislazione vigente.

Art. 2 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge, a carico, rispettivamente, dei committenti interessati ai lavori o titolari del "Permesso di costruire" e/o "Denuncia di inizio attività", del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Il ~~Sindaco~~ **Responsabile del servizio**, 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.

CAPITOLO II - DISCIPLINA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinate al rilascio del precisato titolo le seguenti categorie di opere edilizie ed urbanistiche:

- 1. interventi di nuova costruzione fuori terra o interrati;**
- 2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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;**
- 3. gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con incremento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea "A", comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;**
- 4. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;**
- 5. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;**
- 6. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;**
- 7. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzabili come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;**
- 8. la realizzazione di depositi merci o di materiali, la costruzione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;**
- 9. modifica delle quote altimetriche del lotto di pertinenza e, in genere, movimenti di terra strettamente legati alla coltivazione agricola.**

Sono sempre soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi quando necessitano di atti convenzionali.

Art. 4 - OPERE SOGGETTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono subordinate a tale procedimento amministrativo, le seguenti categorie di opere edilizie:

- 1. tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, della normativa in genere e del presente Regolamento Edilizio;**
- 2. gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi mediante D.I.A. se oltre ad essere ammissibili ai sensi di quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. non producono incremento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici se non vi è variazione di sedime e se comportano mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili non compresi nella zona omogenea "A";**
- 3. gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di**

strumento attuativo, che contengono precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi o di ricognizione di quelli vigenti.

4. le varianti in genere, anche al permesso di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'atto amministrativo originario;
5. sono assoggettabili a D.I.A.
 - gli interventi di collocamento, modificazione, rimozione di impianti tecnologici a servizio di infrastrutture di carattere pubblico e privato;
 - gli interventi di collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, distributori automatici, tende esterne, lapidi cimiteriali, fontane, e simili;
 - gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di aree scoperte, l'installazione di gazebo e pergolati;
 - la costruzione di pompeiane, pergolati e gazebo;
 - interventi di manutenzione straordinaria, di fabbricati vincolati e/o schedati.

La realizzazione degli interventi sopra riportati, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 5 - ATTIVITÀ EDILIZIA DI PRIVATI SU AREE DEMANIALI

Si applicano le disposizioni previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 380 del 6-6-2001.

Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

Sono assoggettate a semplice comunicazione, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 i seguenti interventi le seguenti opere edilizie:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, che riguardano le riparazioni, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi su terreno privi di fondazione a stanghe orizzontali o con siepi.
2. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
4. protezioni stagionali **per un massimo di sei mesi per** opere pertinenti l'attività agricola **con esclusione delle serre fisse**;
5. le coperture stagionali di strutture in legno autorizzate (similare ai pergolati e gazebo) pertinenti ad attività commerciali, di ristorazione, posate per un periodo massimo di

mesi 7 nel corso dell'anno solare, in modo non frazionato ma continuativo e previa **presa atto** del Comune. A garanzia del rispetto integrale della presente norma, l'interessato dovrà prestare polizza fideiussoria **pari a € 200,00 al mq. che in caso di mancata rimozione nei termini indicati, sarà escussa dal Comune. La struttura verrà considerata abusiva ai sensi della ex L. n. 47/1985 e D.P.R. n. 380/2001;**

6. Interventi di assoluta urgenza e/o necessità immediata, disposti da ordinanze emanate dal Sindaco necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. **Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale**, sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore **anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, ed è fatto d'obbligo presentare entro 10 giorni richiesta di Permesso di costruire;**
7. interventi di demolizione di opere abusive a seguito di ordinanza;
8. opere precarie che assolvono funzioni bene individuate e limitate nel tempo e non ripetibili;
9. installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. **su immobili non soggetti ad alcun tipo di vincolo (ambientale, forestale, ecc.).**

Art. 7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.).
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura.
4. Spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.
5. Interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. 16-11-1977 n. 1918 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. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire con impiego di materiali uguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare 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 di 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, elettrici, idraulici, 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. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Costituiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi 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 essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo dei materiali originari degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'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.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42/2004).

Art. 10 - 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 sono soggetti a permesso di costruire e/o D.I.A

Essi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (~~D.Lgs. n. 301 del 2002~~) **vigente**.

Rientrano in tale definizione:

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 25% del volume esistente.

Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

È costituita da interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

Con riferimento ai volumi esistenti confermati nelle tavole di progetto del P.R.G., l'intervento di ristrutturazione, da assoggettare a rilascio di permesso di costruire, può prevedere anche la contestuale demolizione-ricostruzione del fabbricato, ad eccezione di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina (con grado di protezione) 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. 13 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

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

a) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

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

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

Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30-1-1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

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

b) DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

c) DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

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

Art. 14 - 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 agibilità per la nuova destinazione.
Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'articolo 19 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.
2. Il cambio di destinazione d'uso concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire: in tali casi, 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'articolo 19 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.

Art. 15 - 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 Legge Regionale n. **24/1985 n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e** dal vigente PRG 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.).

CAPITOLO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 16 - SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E A PRESENTARE DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Hanno titolo a chiedere permesso di costruire e a presentare denuncia per l'esecuzione degli interventi:

1. il proprietario dell'immobile o gli aventi titolo in base ad altro diritto reale e/o altri soggetti dagli stessi delegati con atto scritto;

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

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 17 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: FORMA – CONTENUTO

Le domande ovvero le denunce e le comunicazioni – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati elaborati dall'ufficio e che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento. Le domande e le copie di tutti i disegni, debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

La domanda di permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività, dovrà contenere l'indicazione dell'oggetto, e dovrà essere sottoscritta:

- a) dal richiedente;
- b) dal progettista;
- c) dal direttore dei lavori, ove sia stato designato;
- d) dall'assuntore dei lavori, ove sia stato designato;
- e) dal coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione dei lavori, ove sia previsto e designato;
- f) dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ove sia stato designato.

Alla domanda di permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività dovranno essere allegati:

- a) i documenti attestanti il titolo del richiedente;
- b) gli elaborati tecnici atti a consentire una esauriente valutazione della legittimità dell'intervento che si intende eseguire; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di seguito indicati.

La domanda di permesso di costruire va presentata in bollo ai sensi di legge. I soggetti sopraelencati dovranno indicare le proprie generalità, la residenza e il codice fiscale. Il Progettista e il Direttore dei Lavori, che dovranno essere tecnici abilitati all'esercizio della professione e potranno agire soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle rispettive competenze, indicheranno anche gli estremi di appartenenza all'ordine o collegio professionale.

Nel caso di permesso di costruire il richiedente potrà riservarsi di designare il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei lavori e, se previsto ai sensi del D.Lgs. 14-8-1996, n. 494, i Coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione dei lavori anche dopo il rilascio del permesso stesso, comunque prima dell'inizio dei lavori, con le modalità di cui al successivo articolo 24.

Il coordinatore per la sicurezza potrà non essere designato nel caso in cui l'opera non rientri nell'ambito dell'applicazione del D.Lgs. 14-8-1996, n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni; tale circostanza dovrà essere espressamente dichiarata. Il coordinatore per la sicurezza per la progettazione e per la esecuzione dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 14-8-1996, n. 494.

Art. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Gli elaborati grafici debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto e lo stato di progetto in modo esauriente e saranno allegati all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia inizio attività, secondo la casistica di seguito indicata, in riferimento al tipo di intervento da eseguirsi.

Gli elaborati dovranno essere presentati in riproduzione indelebile e conformi, piegati nelle dimensioni UNI A4.

I documenti da allegare contestualmente alla presentazione dell'istanza per il permesso di costruire sono quelli elencati all'art. 20 comma 1 ed all'art. 23 commi 1 e 2 per la D.I.A. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare per le richieste di permesso dovrà essere prodotto quanto segue:

- copia dell'atto di proprietà, o altro titolo;
- l'autocertificazione a firma del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per interventi di edilizia residenziale che non comportino valutazioni tecnico-discrezionali, oppure richiesta di esame da parte dell'Ulss competente;
- la documentazione necessaria per la richiesta di parere dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione sostitutiva a firma del Progettista/D.L. e richiedente da cui risulti che l'intervento edilizio proposto non prevede alcuna delle attività elencate nel D.M. 16-2-1982 per il cui esercizio è prescritto il certificato di prevenzione incendi, o ancora, nel caso di richiesta del parere direttamente da parte dell'interessato, copia della domanda e relativa documentazione con timbro di ricevuta presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Gli elaborati del progetto devono in ogni caso comprendere una planimetria dell'ambito in cui l'intervento si colloca, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala conforme a quella catastale che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'intervento progettato, nonché estratto della carta tecnica regionale.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P.R.G., nonché le servitù ed i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Ove il terreno interessato all'intervento non sia integralmente piano, dovrà essere allegata: planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. È comunque fatta salva la possibilità, da parte del responsabile dell'istruttoria, richiedere la produzione di particolare documentazione, anche diversa da quella in seguito riportata, in relazione alle singole tipologie di intervento.

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI:

- relazione tecnico-descrittiva di inquadramento dello stato attuale e di progetto, contenente anche le verifiche urbanistico-edilizie effettuate;
- planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico della sistemazione delle aree, compresi 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;

- planimetria, in scala non inferiore a 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati; progetto di recinzione deve essere richiesto separatamente;
- tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100 quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione d'uso dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, congruente con le norme di P.R.G.
- In tutti i locali devono essere indicate la superficie e l'altezza, il volume ed il rapporto aero-illuminante, le quote devono essere complete e rendere possibile la ricostruzione delle superfici riportate nei singoli locali;
- pianta delle coperture, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette di ascensori, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- **camini: le canne fumarie nelle attività commerciali che prevedano aspirazione forzata/fumi di cottura etc. dovranno essere collocate sopra il colmo del tetto più alto, per un'altezza non inferiore ad un metro e posta in modo idoneo da non creare inconvenienti igienico-sanitari nelle abitazioni vicine.**
- tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali, dei rivestimenti o dei colori da impiegarsi;
- una o più sezioni verticali quotate in scala non inferiore a 1:100 in modo da rappresentare le altezze di tutti i locali;
- i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- copia o estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto.
- idonea documentazione comprovante la legittimità di eventuali preesistenze o vincoli;
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, estesa anche all'intorno, con l'indicazione dei cono visuali;
- relazione, dimostrazione grafica e dichiarazione attestanti il rispetto delle prescrizioni tecniche previste in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni;
- progetto degli impianti di cui alla Legge n. 46/1990 e relativo regolamento D.P.R. n. 447/1991 ovvero dichiarazione del richiedente e del progettista da cui risulti che nel fabbricato non è prevista l'installazione di impianti per i quali è prescritta la redazione del progetto da presentarsi prima dell'inizio dei lavori;
- relazione tecnica e progetto per la difesa dell'aria dall'inquinamento, con indicazione del ciclo produttivo, delle tecnologie adottate per prevenire l'inquinamento, delle quantità delle emissioni nonché il termine per la messa a regime degli impianti. La relazione tecnica e il progetto sono necessari per la costruzione di nuovi impianti industriali o per variazioni essenziali di impianti esistenti che possono dar luogo ad emissioni nell'atmosfera;
- documentazione relativa alla previsione di impatto acustico per impianti che producono emissioni sonore relativamente all'ambiente esterno e abitativo, nel rispetto della normativa vigente e del Piano di classificazione acustico dei Comuni. Le modalità di presentazione di tale documentazione vengono stabilite dal responsabile del procedimento;
- documentazione inerente l'isolamento termico e la progettazione dell'impianto termico ai sensi della normativa vigente;
- nel caso di interventi di ristrutturazione, per il calcolo del costo di costruzione, computo metrico estimativo delle opere previste a firma di tecnico abilitato;
- nel caso di interventi di nuova costruzione, redazione da parte del progettista della documentazione a carattere ambientale redatta secondo le indicazioni di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 2803 del 4/10/2002 in attuazione della direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. n. 357/1997 (verifica di incidenze significative per progetto ricadente in Comune interessato da

Sito di Interesse Comunitario). La citata documentazione deve essere di norma prodotta per i progetti che prevedano nuovi interventi infrastrutturali nell'area del S.I.C.; essa è inoltre prescritta anche per progetti riguardanti opere in aree esterne al perimetro del S.I.C. rilevanti ai fini del rispetto della direttiva "habitat", secondo le valutazioni del responsabile del procedimento;

- documentazione tecnica eventualmente richiesta da specifiche leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico, e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione e dei fabbricati industriali, gli elaborati previsti sopra in scala 1:100 possono essere rappresentati in scala 1:200.

B - PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE MODIFICAZIONI, I RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI:

Sono valide le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è prescritta anche la rappresentazione comparativa 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).

Per gli edifici di valore storico e/o ambientale si fa riferimento a quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione – Parte II. È comunque prescritta una adeguata documentazione fotografica anche degli interni e degli elementi di pregio presenti nell'edificio ed una ulteriore relazione storico-technica di descrizione degli stessi.

C - PER LE NUOVE COSTRUZIONI E MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:

- planimetria, in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, nonché la larghezza delle strade prospettanti e indicazione di eventuali arretramenti;
- sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala non inferiore a 1:50, compresa una sezione trasversale della strada;
- l'indicazione dei materiali impiegati.

D - PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE :

- La documentazione prevista dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004, nonché l'elenco catastale delle proprietà e lo schema di convenzione.

E - PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- piante quotate di tutti i piani, in scala minima 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- almeno due sezioni verticali, quotate, in scala 1:100 tra loro ortogonali;
- piano quotato attuale e di progetto.

F - PER LE MOSTRE E I DEPOSITI ALL'APERTO:

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

G - PER LE DEMOLIZIONI:

- piante ed almeno una sezione quotata, con l'indicazione anche di eventuali edifici limitrofi, in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;

- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

H - PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- 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 e in colore giallo se di demolizione, o con apposite retinature.

I - PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

- a. Per la installazione di impianti comportanti la diffusione nell'ambiente esterno di onde via etere, deve essere inoltrata apposita istanza di permesso di costruire allegando i seguenti elaborati:

- 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 fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine.
- Una sezione 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.
- Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e l'altezza da terra.
- 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 esistano edifici ad uso pubblico, abitativo ed assimilabili a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq.
- Il **Sindaco Responsabile del servizio** acquisito il parere del competente Dipartimento della USL, qualora sussistano possibilità di rischio per i residenti, può prescrivere le necessarie misure protettive e, all'occorrenza, dispone il divieto di utilizzazione delle sorgenti.
- La messa in funzione dell'impianto deve essere formalmente comunicata, a seguito del certificato di fine lavori.
- La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

L - PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

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

Art. 19 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Entro 10 giorni dalla richiesta di permesso di costruire presentata, viene comunicato al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il nominativo dell'istruttore tecnico a cui è assegnata la pratica ed il numero della pratica assegnato.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il responsabile del procedimento, ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 potrà richiederne l'integrazione e/o sospendere l'iter amministrativo dell'istanza.

La suddetta richiesta può essere fatta una sola volta nei termini di legge. L'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; in caso di mancata

presentazione delle stesse, la domanda perde ogni validità e potrà essere archiviata, senza che il responsabile debba ulteriori comunicazioni.

Il responsabile del procedimento, riscontrata la conformità della pratica, per quanto concerne la documentazione, al presente Regolamento edilizio procederà all'espletamento della stessa ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.

Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti.

I termini per la definizione del procedimento, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano la approvazione di tali Enti anche con prescrizioni o modifiche del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il responsabile del Servizio adotta le definitive determinazioni previo deposito dei nuovi grafici conformi al deliberato.

Art. 20 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal responsabile del servizio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ai sensi degli artt. 11 - 12 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380.

Il permesso di costruire contiene le prescrizioni risultanti dall'istruttoria del procedimento; contiene inoltre almeno le seguenti informazioni:

- a) l'identificazione del titolare del permesso di costruire e gli estremi della domanda;
- b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite;
- e) i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Nel provvedimento del responsabile del servizio 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.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del Permesso di costruire, 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.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta il trasferimento anche del permesso stesso. In tal caso la formale istanza dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo: il responsabile del servizio competente provvede alla volturazione - previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi - senza sentire la C.E.. Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

Il rilascio del permesso di costruire non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche se il provvedimento non contiene espresse dichiarazioni al riguardo.

L'atto di permesso di costruire richiama gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali le comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di agibilità.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi approvati, può essere rilasciato solo dopo la registrazione e trascrizione della convenzione urbanistica. Il permesso per la costruzione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, scarichi, collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonché la realizzazione degli accessi che siano descritti negli elaborati di progetto. L'allacciamento alla fognatura pubblica, all'acquedotto e la realizzazione di recinzioni e accessi sono autorizzati con provvedimento separato.

Art. 21 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Il Permesso a Costruire ha validità di un anno dalla data di rilascio, la quale si intende corrispondente alla data di notifica al/ai titolare/i; decorso tale termine senza che le opere siano iniziate decade, senza necessità di emissione di provvedimento formale.

Nel Permesso di Costruire sono comunque riportati i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere agibile, è stabilito in anni tre e può essere prorogato ai sensi di quanto previsto dall'art. 15 del Testo Unico, al quale si rimanda.

Sono considerati fatti estranei alla volontà del titolare del permesso eventi calamitosi, prolungate avverse condizioni meteorologiche, disposizioni di pubbliche autorità, determinata e non prevista variazione del nucleo familiare, modifica della situazione economica del nucleo familiare non determinata da inerzia o negligenza.

L'ultimazione dei lavori in assenza di apposita dichiarazione del D.L. si identifica con la richiesta del certificato di agibilità, oppure con quanto eventualmente asseverato dal direttore dei lavori o dichiarato dal committente o dall'esecutore, essendo fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni per omessa comunicazione nei termini.

Il Permesso di costruire in variante non comporta mutamenti dei tempi di realizzazione delle opere, contenuti nel provvedimento originario, salvo diversa espressa disposizione.

Il Permesso di costruire per il completamento delle opere non ultimate nel termine precisato, può stabilire tempi minori, rispetto a quelli sopra riportati, per la conclusione degli stessi.

Per effetto della voltura non vengono modificati i termini di validità ed efficacia dell'atto abilitativo. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dal TUE.

Il Permesso di costruire e gli effetti giuridici della Denuncia di Inizio Attività possono essere annullati dal Responsabile del procedimento con atto specificatamente motivato per vizi di legittimità e per esigenze di pubblico interesse che giustificano l'autotutela.

Le opere, eseguite sulla base del Permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività poi annullati, sono soggette ai provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 38 del TUE.

Art. 22 - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

I Permessi di costruire, le Denunce di Inizio Attività e le comunicazioni, anche tacitamente assentiti, possono essere annullati dal Dirigente per motivi di legittimità e per vizi che inficiano la validità del provvedimento sin dall'inizio.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Dirigente 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 Dirigente con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire, la denuncia di inizio attività o la comunicazione.

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

Il permesso di costruire, o la denuncia di inizio attività o la comunicazione, sarà inoltre annullato quando il trasferimento di proprietà o il permesso di costruire di diritti reali di godimento su parte dell'area vincolata dalla costruzione faccia venir meno i presupposti che hanno determinato il rilascio del permesso di costruire stesso, o della legittimità della denuncia di inizio attività, rendendolo quindi illegittimo.

Art. 23 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Sindaco ed il **Responsabile del servizio ~~Dirigente di settore~~** esercitano la vigilanza ed il controllo delle attività edilizie ed urbanistiche, ai sensi dell'art. 27 del TUE mediante personale a ciò preposto. Ove si verifichi l'effettuazione di lavori in assenza del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ovvero effettuati in difformità dagli stessi, il Responsabile del procedimento notifica al proprietario e/o committente, all'assuntore e al direttore dei lavori l'Ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 e successivi del TUE, facendo seguire, nel termine di Legge, i provvedimenti sanzionatori conseguenti.

Art. 24 - EVIDENZA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO E DEL PROGETTO DELL'OPERA

In seguito al rilascio del permesso di costruire viene emesso avviso informativo da pubblicare all'albo pretorio comunale per 15 giorni, specificando il titolare e la localizzazione dell'intervento. Chiunque può prendere visione della pratica presso gli uffici comunali e può eventualmente presentare ricorso ai sensi di legge.

Il Permesso di costruire ed i relativi disegni allegati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti al personale preposto al controllo, unitamente a copia degli elaborati depositati ai sensi della L. n. 1086/1971 (cementi armati), L. n. 64/1974 (sismica) e successive modificazioni ed integrazioni, ad ogni altra autorizzazione necessaria per l'esecuzione dei lavori.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni minime di mt. 0,50x0,70, nel quale devono essere chiaramente leggibili le informazioni complete sull'intervento (l'oggetto e la destinazione della costruzione; il progettista; il direttore dei lavori; l'assuntore dei lavori; il titolare e gli estremi del permesso, gli installatori/impiantisti (L. n. 46/1990), i responsabili della sicurezza (D.Lgs. n. 494/1999), i termini di inizio e fine dei lavori).

Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, ai sensi delle norme di legge vigenti in materia.

CAPITOLO V - ONEROSITÀ DAL PERMESSO

Art. 26 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Al momento del rilascio del permesso di costruire viene quantificato il contributo di costruzione, normato dagli articoli 16 - 17 - 19 del TUE.

Per quanto riguarda la determinazione del costo di costruzione per interventi su edifici esistenti (comma 10 dell'art. 16 del TUE), il costo di costruzione viene individuato dal Comune sulla base di computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato, prodotto dalla ditta richiedente **o sulla base del costo tabellare aggiornato.**

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

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

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

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

Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi qualora siano intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

Art. 27 - 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 titolare del permesso.

L'Amministrazione comunale può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del titolare del permesso degli oneri determinati con riferimento alla data della richiesta di risoluzione e degli interessi eventualmente maturati.

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

Art. 28 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il titolare del permesso 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 titolare del permesso non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente.

CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE E AGIBILITÀ

Art. 29 - 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 all'ufficio tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

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

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

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Tecnico Comunale abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato dal certificato e dall'approntamento del cantiere.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare agibile l'opera attuata.

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata con la dichiarazione dal titolare, in subordine, quella di notifica del permesso di costruire, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal competente ufficio comunale.

Qualora nella domanda di permesso di costruire non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare dalla denuncia di inizio dei lavori. Le comunicazioni di inizio e fine lavori e le relative accettazioni possono anche essere contenute in separati documenti a firma dei diversi soggetti responsabili, purché sia comunque assicurata, sotto la diretta responsabilità del committente, la continuità nello svolgimento delle mansioni attribuite.

Art. 31 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni, demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dell'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie a confine con spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono

essere evidenziati mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le altre strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve avere altezza adeguata per garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il responsabile del servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati. Si richiama espressamente l'obbligo di rispetto delle norme specifiche per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, per la conduzione in sicurezza dei cantieri temporanei e mobili, per il trattamento dell'amianto, per la prevenzione incendi, per il rispetto delle vigenti leggi sanitarie nelle fasi lavorative.

Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti, di valore archeologico o artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, lo scopritore deve farne immediata denuncia al Sindaco ed alla competente Soprintendenza ai Monumenti, nonché provvedere alla conservazione temporanea con le modalità fissate dalla stessa disposizione legislativa.

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

Il responsabile del Servizio, sentita la C.E.C., in caso di involontario crollo, può consentire la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Art. 32 - 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 autorizzazione: 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.

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

Durante i lavori deve essere presente un 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.

L'autorizzazione di cui al primo comma, si ritiene data a tutto rischio e pericolo del richiedente, 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.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di revocare **l'autorizzazione il titolo abilitativo** e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

Il materiale di risulta dagli scavi deve essere asportato 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, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono essere affidati dal Comune, 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. 33 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'utilizzo dei fabbricati di nuova realizzazione o esistenti e modificati, è subordinata al preventivo rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'articolo 24 del TUE; l'utilizzo degli stessi, in assenza del prescritto Certificato, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria stabilita dal D.Lgs. n. 507/1999 ed articolo 24 comma 3 del TUE.

La domanda per il rilascio del Certificato va corredata con la seguente documentazione:

- dichiarazione congiunta del titolare e del direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380;
- dichiarazione congiunta del direttore dei lavori e del costruttore, che le opere eseguite relative all'isolamento termico, sono conformi alla documentazione depositata presso il Comune;
- dichiarazione congiunta del D.L. e del richiedente sulla tenuta idraulica del corpo ricettore finale di scarico oppure estremi dell'autorizzazione all'allacciamento;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati, ai sensi della L. n. 46/1990 oppure certificato, a firma di tecnico abilitato, di collaudo degli stessi, ove previsto;
- copia del certificato di collaudo statico per opere in cemento armato o a struttura metallica oppure certificato, a firma di tecnico abilitato, di idoneità statica per opere eseguite non soggette a collaudo statico;
- **certificato di rispondenza alle norme sismiche ai sensi art. 62 D.P.R. 06-06-2001, n. 380 – art. 66 L.R. 07-11-2003, n. 27 – art. 1 L.R. 21-05-2004, n. 13 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Regionale.**
- dichiarazione di tecnico abilitato attestante il rispetto della Legge 9-1-1989, n. 13 e ciò ai sensi dell'art.11 del D.M. 14-6-1989 n. 236, resa sotto forma di autocertificazione;
- certificato per attività soggette alle visite di prevenzioni incendi, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario nel caso non sia dovuto;

- dichiarazione della ditta proprietaria relativa alla potenzialità dell'impianto termico (se la potenzialità dell'impianto di riscaldamento supera le 100.000 Kcal/h necessita di certificato di prevenzioni incendi, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco);
- copia accatastamento con planimetrie dell'avvenuto deposito all'Agenzia del Territorio di Treviso – Catasto Fabbricati;
- eventuale nulla - osta di Enti e degli organi competenti, interpellati ai sensi di legge (autorizzazione della Provincia allo scarico in atmosfera, licenza d'esercizio di impianto ascensore, richiesta di attribuzione del numero civico etc...).

Il responsabile del servizio può subordinare il rilascio del Certificato all'espletamento di sopralluogo da parte del responsabile settore igiene pubblica e/o da personale dell'U.T.C. al fine di appurare la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle normative vigenti. Qualora ne ravvisi l'opportunità, inoltre può richiedere il certificato di collaudo statico anche per opere, manufatti o impianti dichiarati dal tecnico professionista non assoggettati a tale verifica, per motivi connessi alla sicurezza ed incolumità pubblica.

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

Per gli strumenti attuativi, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione.

Il certificato di agibilità rilasciato dal responsabile del servizio o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e autorizzata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, riporta la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al permesso di costruire e loro eventuali e successive varianti.

Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di apposita denuncia al settore Igiene Pubblica dell'ULSS chiamato a verificare il rispetto della normativa particolare. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'ULSS che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso con interventi edilizi incidenti sui servizi e sui parametri igienico-sanitari dei locali deve essere chiesto un nuovo certificato.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si deve far riferimento al dispositivo normativo vigente.

CAPITOLO VII - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 34 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, COSTITUZIONE E FUNZIONAMENTO

1. La Commissione Edilizia Comunale è composta dal Responsabile dell' Unità organizzativa nella quale è ricompreso il servizio edilizia privata, che la presiede, e da 3 membri esperti, iscritti ai rispettivi albi professionali, dei quali: un ingegnere o architetto o geometra, un agronomo o forestale e un geologo.
2. I membri esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno. E' in ogni caso garantita la rappresentanza della minoranza consiliare; a tal fine, qualora nella votazione non riesca eletto alcun membro designato dalla minoranza, sarà chiamato a far parte della commissione, in sostituzione dell'ultimo eletto, il membro designato dalla minoranza che ha ottenuto il maggior numero di voti.
3. Nel caso di assenza del Responsabile dell'Unità organizzativa, le funzioni di Presidente sono svolte dal Responsabile supplente del servizio edilizia privata, designato dal Sindaco ai sensi dell'art 7 del regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi del Comune.
4. Le funzioni di segretario sono svolte da un dipendente, designato dal Presidente, appartenente al servizio di edilizia privata, collocato in categoria non inferiore alla C.
5. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza di almeno tre componenti. Per la validità delle votazioni è richiesto il voto favorevole della maggioranza dei votanti, ossia un numero di voti a favore pari ad almeno la metà più uno dei votanti. Se il numero dei votanti è dispari, la maggioranza è data da un numero di voti favorevoli che, raddoppiato, dà un numero superiore di una unità al totale dei votanti. I membri che si astengono dal voto si computano nel numero necessario a rendere legale la seduta, ma non nel numero dei votanti. In caso di parità di voti, prevale il voto del presidente.
La commissione edilizia, limitatamente ai pareri relativi a pratiche che prevedono interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale, è integrata, secondo quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 63/1994, da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Tali esperti sono nominati dal Consiglio comunale con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti. Non possono fare parte della commissione membri che siano tra loro parenti o affini fino al secondo grado.
6. I membri esperti della commissione durano in carica quanto il Consiglio comunale che li ha nominati e sono rieleggibili per una sola volta, decadono con la scadenza del Consiglio comunale ed esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori e comunque non oltre 180 giorni dall'insediamento del nuovo Sindaco.
7. I membri esperti che risultino assenti per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio, che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere della durata in carica dell'intera Commissione.
8. Ai membri esperti è corrisposta un'indennità di presenza per la partecipazione a ciascuna seduta della commissione in misura pari a quella fissata per i consiglieri per la partecipazione alle sedute consiliari, oltre al rimborso delle spese di viaggio, calcolate nella misura di 1/5 al chilometro del prezzo della benzina vigente nel tempo, relativamente ai membri non residenti nel Comune.

Art. 35 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

La convocazione è obbligatoria e qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia richiesta scritta dovranno essere indicati gli argomenti da trattare. L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Nelle riunioni di commissione ai componenti eletti dal Consiglio comunale sono applicabili le norme di incompatibilità previste per i consiglieri comunali oltre alle particolari norme deontologiche cui devono attenersi i liberi professionisti nominati. I commissari che siano interessati in qualità di committenti o di progettisti o in qualsiasi altra veste al progetto in esame non possono comunque presenziare né alla discussione né alla votazione.

Il Segretario della commissione redige, su apposito registro, il verbale dell'adunanza che dovrà specificare:

- a) il numero ed il nominativo dei commissari presenti in ciascuna fase dell'adunanza, il nominativo dei progettisti eventualmente invitati;
- b) le eventuali dichiarazioni di voto per ogni argomento discusso;
- c) il parere della Commissione Edilizia con le motivazioni a sostegno, i voti favorevoli, i voti contrari, i voti di astensione.

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 responsabile del Servizio, nel rispetto della normativa vigente in materia di procedimento, 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. 36 - FUNZIONI INTERPRETATIVE E DI INDIRIZZO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo estetico e di ornato che tecnico-edilizio ed urbanistico in conformità alla normativa vigente, con particolare riguardo ai requisiti paesaggistico-ambientali, e ad ogni altro aspetto relativo a tipologie edilizie, nonché ad un equilibrato rapporto tra spazio e volume edificato.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di permessi di costruire di interventi in area soggetta a vincolo di cui alla D. Lgs. n. 42/2004, per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva, per i progetti di opere pubbliche del Comune nonché per il parere in materia di bellezze naturali di cui all'art. 4 della L.R. n. 63/1994.

Gli interventi realizzati in area non soggetta a vincolo paesaggistico di al D. Lgs. n. 42/2004 sono autorizzati d'ufficio con provvedimento del **Dirigente Responsabile del servizio**, previa istruttoria che ne attesti la conformità al Regolamento Edilizio ed alle altre norme applicabili ovvero che ne attesti la non conformità.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti **particolari e** di strumento urbanistico generale, mentre è obbligatorio per i piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, e su loro varianti.

CAPITOLO VII - DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

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

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

Art. 38 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

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

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

Art. 39 - 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~~ **I Piani** di Iniziativa pubblica ~~e il P.P. possono essere~~ **sono** adottati dalla ~~Consiglio~~ **Giunta** Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune ai sensi dell'art. **19 della L.R. n. 11/2004.** ~~della 11 della L.R. n. 61/1985 così come modificato dalla L.R. n. 47/1993.~~

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. di 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 permesso di costruire.

Art. 40 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

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

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

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R. 27-6-1985 n. 61, rapportati a 150 mc./abitante per residenza fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. relativamente a specifiche zone.

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

L'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, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.

Il Consiglio Comunale 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. 41 - 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, può approvare con apposita deliberazione eventuali varianti che non incidano sui criteri informativi così come indicati nella relazione dello strumento attuativo e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul suo dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale nei limiti di cui alla L.R. n. 47/1993.

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 obbligatoriamente soggetti alla disciplina del piano attuativo.

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

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. 42 - 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 della Z.T.O. compresa nell'ambito di intervento interessato da I.U.P.;

- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti.
- c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.
- d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, 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. 1,20 misurata a partire dal paramento esterno dell'edificio. Le logge senza sovrastanti corpi chiusi vengono computate come superficie coperta ~~quando eccedono~~ **per la parte eventualmente eccedente** ml. 2,00 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. 43 - 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 contiguo edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea purché formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà.

CAPITOLO VIII - DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 44 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il volume da considerare è quello del solido emergente dal 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 degli annessi rustici **vedi comma m) art. 14 delle N.T.A.**;
- le scale a giorno, senza copertura ed aperte almeno su due lati;
- i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a ml. 2,00;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzi;
- il sottotetto con falde di copertura aventi inclinazione inferiore al 40% con altezza media non superiore a ml. 1,80 e minima di ml. 1,0 e i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, camini, ecc.) per le parti oltre l'intradosso della copertura;
- 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 purché non venga superata complessivamente la misura di ml 2,0;
- le costruzioni 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 dal permesso di costruire. Nel caso di terreno in pendenza, fatta salva l'eventuale quota fissata in sede di rilascio di permesso di costruire, la quota minima coincide con il livello medio del terreno naturale, corrispondente al sedime del fabbricato.

QUOTA MASSIMA - La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile abbia una pendenza superiore al 40% si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura in legno, la quota massima va misurata nella linea inferiore dei **cantili a vista travetti sotto tavolato**.

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 ascensore, gli abbaini di misura regolamentare compresi i pianerottoli limitatamente a ml 1,50.

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

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

ALTEZZA DEL FABBRICATO - È la differenza tra la quota minima e la quota massima come definite dal precedente punto1.

Art. 45 - DISTANZE TRA FABBRICATI

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti, formanti superficie coperta, ~~misurata in modo lineare.~~

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. n. 1444/1968.

Tra costruzioni che **si fronteggiano e le cui pareti siano finestrate è prescritta una distanza minima di mt. 10 misurata in modo lineare. Tra pareti che** non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di mt. 5 misurata in modo radiale.

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

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2-4-1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini e previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti proprietari. La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona previo accordo registrato e trascritto tra proprietari confinanti.

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 2-4-1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del permesso di costruire, il rispetto degli allineamenti esistenti nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada.

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. 46 - DISTANZE DAI CONFINI

È la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà misurata in modo radiale **non inferiore a mt. 5.**

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;

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

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

Distanze inferiori (fino a ml. 1,50) in conformità con il C.C. sono consentite per le sole strutture accessorie: legnaie, pompeiane, gazebo e scale aperte.

Art. 47 - DISTANZA DALLE STRADE

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

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

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

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

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

Fuori del perimetro dei centri abitati lungo le strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico, dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00.

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori, fino ad un minimo di 5,0 ml dalle strade provinciali, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, 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 a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto fatta salva la disciplina del Codice della Strada.

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 55.

CAPITOLO IX - INTERVENTI EDILIZI

Art. 48 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

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

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

Nel caso di lotto ricadente a cavallo di diverse Zone Territoriali Omogenee, 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; comunque ogni nuova unità immobiliare con destinazione residenziale o terziaria dovrà essere dotata di posto macchina coperto.

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso di edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee, potrà esserne prevista la monetizzazione, previa valutazione tecnica del competente ufficio e successiva deliberazione della Giunta comunale.

Art. 49 - 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 adeguando 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 qualora successivi all'entrata in vigore della L.U.N. 1150/1942.

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 11/2004 e successive modificazioni**, 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 permesso di costruire a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

Art. 50 - SOTTOTETTI

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

Va computata ai fini del calcolo del volume la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,80 a partire da un'altezza minima di mt. 1,0 con falde di inclinazione superiore al 40%, 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 purché 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 nuovi vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media (**eventualmente misurata sotto tavolato**) di mt. 2,70 e, per i locali accessori ml 2,40 riducibili, rispettivamente, a ml 2,50 e ml 2,30 in zona dichiarata montana, a partire da un'altezza minima di mt. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, areazione naturale, superficie minima, etc.

I sottotetti di edifici esistenti alla data del 31-12-1998 potranno essere recuperati a fini abitativi, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, ml. 2,20 negli ambiti delle Comunità Montane à sensi delle leggi regionali vigenti, e di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml.1,80, ridotto a ml. 1,60 per le aree montane, per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde. Al fine di rispettare gli aspetti paesaggistici, monumentali ed ambientali dell'edificio oggetto di intervento, le aperture sulle falde di copertura sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) è ammessa la realizzazione di lucernai e/o abbaini in numero massimo di due, aventi dimensioni non superiori a mq. 1,00 di superficie finestrata per i lucernai e di superficie lorda per gli abbaini;
- b) la superficie di copertura interessata dai lucernai e/o abbaini non può superare il 10% della superficie della falda di copertura.

Per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento a quanto previsto dalla L.R. 6-4-1999, n. 12.

Art. 51 - ABBAINI

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

- larghezza massima m. 1.20;
- altezza massima al colmo m. 1,60;
- pendenza massima delle falde di copertura : 60%;

La superficie di copertura interessata dall'abbaino non può superare il 10% della superficie della falda di copertura sulla quale insiste ~~e comunque fino al raggiungimento del rapporto illuminante pari a 1/16 come previsto dal precedente articolo.~~

Art. 52 - AGGETTI E SPORTI

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

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

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

2. In caso di prospicienza 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. Il materiale, la forma ed il colore delle tende dovrà essere compatibile con la tipologia dell'edificio.

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.

Le opere di cui al presente articolo sono soggette a permesso di costruire anche nel caso di strutture mobili.

Art. 53 - SCALE ESTERNE

Il Responsabile del servizio, su conforme parere della C.E.C., può consentire la realizzazione di scale esterne se diventano il motivo dominante di una condivisibile estetica progettuale. Le scale esterne avranno comunque un'altezza max. di ml. 3,20 dalla quota minima del fabbricato così come definita dall'art. 44 del R.E.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

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

Art. 54 - PORTICI E MARCIAPIEDI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale lapideo o altro 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, misurata all'intradosso, 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~~ **Responsabile del servizio** può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. È altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

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

Art. 55 - COSTRUZIONI INTERRATE

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

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm. 150; è in ogni caso vietata la residenza, l'uso a scopo lavorativo o comunque la permanenza di persone (magazzini di vendita, esercizi pubblici, ambulatori, ...) mentre sono ammessi gli accessori alla residenza.

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 $h \leq 1,00$ m;
- b) seminterrati se la distanza $1,00\text{m} < h \leq 1,60$ 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 Servizio Igiene e Sanità Pubblica (o al Servizio Igiene e Sanità Pubblica/Spisal nel caso di attività produttive) dell'U.L.S.S. allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

Il Servizio Igiene e Sanità Pubblica 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 interrato 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. Esse non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Devono distare almeno tre metri dalle strade interne alle zone edificabili, salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare areazioni 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 3 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 12%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

Art. 56 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

Oltre allo spazio per parcheggio, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina coperto con propria superficie utile non inferiore a mq 12,5.

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

Dovrà essere comunque mantenuto l'eventuale posto auto coperto esistente dell'edificio originario.

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

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

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

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di areazione complessiva (permanente+apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento).

Per quanto di attinenza alle autorimesse non espressamente riportato nel presente articolo va fatto riferimento alla vigente legislazione ed in particolare al D.M. 1-2-1986 in materia di sicurezza.

Art. 57 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici o privati dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche secondo il disposto della Legge Regionale 30 agosto 1993 n. 41 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori. In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte (pubbliche, private di uso pubblico o privato), dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare agevolmente le barriere architettoniche.

Il **Dirigente Responsabile del servizio** competente può comunque prescrivere ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura, e specificatamente per i percorsi pedonali, per le rampe o mezzi di sollevamento meccanico, per le pavimentazioni antisdrucciolo, per i dislivelli, per gli apparecchi essenziali (comandi elettrici, interruttori, campanelli di allarme, etc.).

Art. 58 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

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

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. 59 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con ~~la~~ **il** permesso di costruire salvo movimenti **(fino a 50 cm.)** di sistemazione e miglioramento fondiario ai sensi dell'art. 76 L.R. n. 61/1985 e succ. integrazioni e modificazioni.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria morfologia 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. 60 - 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 in c.a. anche prefabbricate o in materiali plastici mentre sono ammesse quelle trasparenti (grigliati e reti). L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml compreso lo zoccolo in muratura non superiore a 50 cm. 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 con esclusione del fronte strada. La recinzione piena dovrà distare almeno ml. 5,00 dal confine stradale. La tipologia e il posizionamento della recinzione lungo le strade provinciali dovranno rispettare quanto previsto dagli articoli 16, 17, 18 del D.Lgs n. 285/1992 **e successive modificazione ed integrazioni** e dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR n. 495/1992 **e successive modificazione ed integrazioni**.

Nelle zone residenziali il posizionamento di un cancello in corrispondenza dell'accesso carraio dovrà distare almeno ml. ~~4,00~~ **5,00** dal limite della proprietà pubblica e, ove discordante, dal limite delle indicazioni del PRG. Il posizionamento dell'accesso carraio dovrà avvenire nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 22 del D. Lgs. n. 285/1992 **e successive modificazione ed integrazioni** e dagli articoli 44, 45 e 46 del DPR n. 495/1992 **e successive modificazione ed integrazioni**.

Nel caso di recinzioni realizzate con paramento in pietra può essere consentita un'altezza massima di 1.80 ml, anche completamente piena. Sono ammesse 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, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia: tali recinzioni, inoltre, devono rispettare le prescrizioni del Codice della Strada.

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 Codice Civile.

Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale il Responsabile del servizio, sentita la C.E., ha facoltà di 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, ripristinate con eguali materiali.

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

Per quanto attiene al rispetto delle distanze dai diversi tipi di strade, entro e fuori dai centri abitati, si rimanda al Codice della Strada.

Qualora la recinzione costituisse essa stessa muro di contenimento, le proposte progettuali dovranno tener conto principalmente della morfologia del terreno e dei caratteri ambientali circostanti in modo tale da risultare il meno impattanti possibile e saranno soggette singolarmente a valutazione da parte del responsabile dell'istruttoria o della commissione edilizia.

Art. 61 - 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 localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

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

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

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento e nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.

Art. 62 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

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

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

A tal fine dovrà essere ingiunta 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. 63 - 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 Responsabile del servizio, 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 distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione col Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

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

Viene favorita la realizzazione di impianti che sfruttino energie ecosostenibili.

Art. 64 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dell'edificato circostante.

Le linee elettriche e telefoniche lungo le strade di penetrazione e all'interno dei singoli lotti devono correre 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; sono assolutamente vietati manufatti in lamiera del tipo prefabbricato.

Le semplici legnaie isolate possono essere realizzate nelle forme tradizionali senza pareti laterali e con sola copertura in legno e manto in coppi: in tal caso non sono computate come superficie coperta se questa non raggiunge almeno 8,0mq, con proporzione tra lato minore e lato maggiore pari a 2/3.

La realizzazione di pompeiane e gazebo deve avvenire nei limiti di una superficie massima di mq. 25 per ogni unità abitativa con le seguenti caratteristiche:

- a) struttura superiore orizzontale (priva di qualsiasi tipo di copertura fissa ad esclusione di piante rampicanti, reti ombreggianti);**
- b) i materiali usati devono essere armonicamente connessi con l'edificio principale e con l'area circostante (legno – ferro);**
- c) distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini;**
- d) sporgenze limitate a cm. 60.**

CAPITOLO X - TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA

Art. 65 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

È inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS o di suo incaricato, 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.

A norma del DM 11-3-1988 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, o che soggiacciono essi stessi a condizioni di rischio geologico-idraulico e sismico, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di specifica relazione geologica che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e precizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nella relazione tecnica del progettista. Al Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, deve essere allegata, in relazione alla tipologia di intervento la seguente documentazione:

- relazione geologica il cui contenuto sarà conforme a quanto indicato dal DM 11-3-1988, punto B.5, comma 2°.
- relazione geotecnica per tutte le opere oggetto del DM 11-3-88, punto B.5, comma 4°.

Art. 66 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

Il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie, non deve essere inquinato, né umido, né soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee; in caso contrario si deve procedere preventivamente al disinquinamento e alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

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 idoneo strato drenante.

Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicuranti 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.

Le acque meteoriche dovranno di norma essere raccolte in vasca a tenuta di adeguate dimensioni con troppo pieno collegato alla rete meteorica pubblica, al fine di poter essere riutilizzate per impieghi non potabili nelle reti duali dell'edificio o per le irrigazioni di orti, giardini e aree verdi. Congiuntamente alla realizzazione di ogni nuovo edificio o piano attuativo, dovrà essere realizzata la vasca sopra indicata in ossequio alle indicazioni dettate dalla normativa vigente in materia.

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

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di areazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede, debbono presentare resistenza al traffico consentito e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui.

I locali di piano terra abitabili, qualora non esista sottostante scantinato, devono essere di norma sopraelevati di almeno cm. 15, rispetto al piano di campagna circostante.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi, sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di un'intercapedine.

Art. 67 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.)

Il **Sindaco Responsabile del servizio**, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ed acquisito il parere dell'ARPAV per quanto attiene la materia ambientale, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.), conformemente alla legislazione vigente ed al Regolamento Comunale di Igiene.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m. ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed **i camini devono** essere comunque ad almeno **5 10** mt. di distanza da finestre di altri immobili. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10 ml. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10 m da aperture di stabili contigui. In ogni caso, a giudizio del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato e si applicano le disposizioni di cui al DPR n. 203/1988 e alla successiva norma tecnica di applicazione.

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

Art. 68 - PARAMETRI ABITATIVI

In ogni nuova abitazione deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq. 38, con esclusione dei servizi.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni, minimo di mq. 4,0, e di un eventuale ripostiglio.

Valgono in generale e per quanto non specificatamente riportato nel presente regolamento i limiti e le norme contenute nel DM 5-7-1975 e succ.

Art. 69 - 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 (uffici, negozi, bar, ristoranti, 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) tutti i requisiti in conformità a quanto previsto dal D.M. 5-7-1975;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per i locali principali e ml. 2,40 per i locali accessori, eventualmente derogabili previo parere U.L.S.S., salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente previo parere dell'ULSS;
- c) per ciascun locale abitabile di nuova costruzione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (circ. Min. LL.PP. 3151 del 22-5-1967) non inferiore a 0,125, e comunque la superficie di finestratura non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento per l'illuminazione e a 1/8 per areazione. È consentito il mantenimento dei rapporti esistenti nel caso di ristrutturazione degli edifici con destinazione d'uso principale residenziale.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, già adibiti a residenza e sottoposti ad interventi fino a restauro e ristrutturazione, o per interventi di ampliamento di tali edifici per i quali sia richiesta la riproposizione degli allineamenti e composizione di facciata esistenti al fine di conseguire un organismo edilizio architettonicamente coerente, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura, ...). 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 deve essere di almeno 2,70 m. con un'altezza minima netta dei singoli locali di 1,80 m., purché l'altezza media nel soppalco non sia inferiore a 2,40 m. **Sono ammessi soppalchi, a condizione che la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.** 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 specifica di cui al precedente articolo 50.

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. 70 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro (mense, etc...), al commercio (grandi magazzini, etc...) ed altre simili attività, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali, sentito il Responsabile del servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S. o suo incaricato nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere integrata con adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere integrata con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo di 5 ricambi/ora, sentito il Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica 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. 2.40.

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. 71 - 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. È anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/6 di quella del vano scala.

Relativamente a soluzioni architettoniche particolari che si dovranno documentare, è ammessa la larghezza minima di m. 1,00 e di m. 0.90 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.

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

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. 72 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali seminterrati e gli scantinati sono quelli definiti all'art. 55.

I locali non abitabili ~~devono avere un'altezza minima netta di ml. 2,20, mentre,~~ i seminterrati e gli scantinati devono avere altezza minima netta di ml. 2,40, 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 esterne sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

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

Art. 73 - 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. 4,0.

In tutti i servizi igienici le cacciate delle cassette dei wc dovranno essere dotate di pulsante che consenta lo scarico differenziato ed essere collegate alle reti duali, ove esistenti, al fine di perseguire il risparmio idrico ai sensi dell'art. 5 c. 1 lett. b) e d) della L. n. 36/1994.

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

È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente 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 di 5 vol/h se continua, ovvero 10 vol/h se intermittente (in questo caso deve essere avviata contestualmente all'entrata nel servizio e disattivarsi non prima di aver assicurato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da questo). Nel caso di alloggi di superficie inferiore a 65 mq utili, è ammessa l'installazione di servizio igienico in ambiente con areazione forzata.

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

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

Art. 74 - 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 cm. provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna. Tale apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite queste inoltre devono essere protette (antinetto) in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

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

Art. 75 - EDIFICI RURALI E VASI VINARI

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 Responsabile del servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S.. Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa.

I vasi vinari non compresi nei fabbricati rurali o agroindustriali non potranno avere altezza fuori terra superiore a quella dei fabbricati circostanti con un massimo di 6,00 ml: dovranno essere opportunamente protetti mediante un porticato aperto su tutti i lati con copertura bifalde lignea e manto in coppi **che dovranno rispettare una distanza dal confine di ml. 5,00.**

La dismissione di tali attrezzature comporterà la conseguente rimozione delle stesse con annessi protezioni. Viene fatta salva la possibilità di mantenere dette attrezzature solo a seguito della dimostrazione del rispetto dei parametri di cui all'art. 6 della L.R. n. **24/1985 11/2004 e successive modificazioni.**

Sono consentite, sentita la C.E.C., altezze maggiori di 6,0 ml, ma non superiori a quelle degli edifici circostanti, nel caso in cui la particolare morfologia dei luoghi (valli, scarpate, ecc.) consenta una idonea mascheratura dei vasi vinari.

Art. 76 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia

impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

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

I locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono rispettare le seguenti distanze, espresse in metri lineari, in base alla DGR n. 7949/1989 e DGR 3733/1992 del PRRA vigente:

	<u>da confini</u>	<u>da nuclei abitat.</u>	<u>da ZTO</u>
BOVINI	100	150	200
AVICUNICOLI	100	200	300
SUINICOLI	150	300	500

e distare non meno di :

- 10 m dall'abitazione del titolare;
- 50 m da abitazioni di altri proprietari, salve altre norme più restrittive.

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.

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

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

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. n. **24/1985 11/2004 e successive modificazioni** 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; per gli interventi di cui al presente articolo necessita acquisire parere ULSS.

Art. 77 - RIFORMIMENTO IDRICO

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

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

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C. e il Responsabile di servizio competente della 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.

In ogni caso indicato dall'art. 5 della L. n. 36/1994 e successive modifiche ed integrazioni, il rifornimento idrico dovrà essere integrato da una rete duale per acque non potabili.

CAPITOLO XI - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 78 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

Gli edifici dovranno essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi di stabilità. I requisiti richiesti sono:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- ecologici.

Tali requisiti sono stabiliti da apposite normative di settore di livello statale e regionale, cui si fa espresso rinvio.

Art. 79 - 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.

L'ufficio tecnico, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservando l'intervento sostitutivo a cura dell'Amministrazione comunale e a spese degli stessi.

Art. 80 - INAGIBILITÀ

È fatta salva la eventuale dichiarazione di non agibilità di un fabbricato per motivi statici e/o di insalubrità. In particolare il Responsabile del servizio qualora, su eventuale parere ~~del settore Igiene pubblica dell'U.S.S.L.~~ **richiesto al Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Az. U.L.S.S.** e/o a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, riscontri la mancanza delle condizioni igieniche indispensabili ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34 e la non affidabilità statica delle strutture dell'edificio emette dichiarazione di non agibilità; tale provvedimento comporta l'obbligo da parte del Sindaco di ordinare lo sgombero dell'immobile con provvedimento da adottare ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs.

267/2000. I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche e strutturali riscontrate previo nuovo procedimento edilizio.

Art. 81 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

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

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

I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

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

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

Art. 82 - 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.

Le richieste di permesso di costruire per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno redatta da parte di tecnico competente in acustica ambientale.

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 Responsabile del servizio** sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S., può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità, può revocare il permesso di agibilità.

Gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05-12-1997). In particolare dovrà essere rispettato quanto previsto nel piano di classificazione acustica comunale, al quale si rimanda anche ai fini delle modalità di presentazione della documentazione necessaria.

Per quanto riguarda i pubblici esercizi questi saranno ammessi in zona residenziale previa adeguata insonorizzazione (via aerea e via solida attraverso le strutture) con eventuale limitazione dell'orario di apertura e valutazione dell'accesso per quanto riguarda la viabilità, nel rispetto della vigente normativa in materia.

Art. 83 - ISOLAMENTO TERMICO

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico, nei casi contemplati dalla Legge n. 10/1991 e **D. Lgs. n. 192/2005** gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento comunque alimentato.

Il richiedente il permesso di costruire, deve depositare la documentazione relativa all'isolamento termico, costituita dagli elaborati previsti dalla legge n. 10/1991, successive attuative della stessa e **D. Lgs. n. 192/2005**. La documentazione deve essere firmata dal richiedente e dal progettista. Nel caso di varianti in corso d'opera che incidano sulle caratteristiche di isolamento termico dell'edificio deve essere presentata idonea documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate le prescrizioni di legge.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Responsabile del Servizio può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, così come approfondimenti progettuali integrativi.

Art. 84 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti relativi agli edifici ad uso civile, agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, devono sottostare alle norme previste dalla legge 05-03-1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione, di cui al D.P.R. 6-12-91 n. 447.

Impianti di riscaldamento

Tutti gli impianti devono essere realizzati in conformità alla Legge n. 10/1991, successive attuative della stessa e **D. Lgs. n. 192/2005**. In particolare la relazione tecnica da presentare a corredo del progetto, deve contenere i dati richiesti dal D.P.R. n. 412/1993 e successive modifiche.

Impianti elettrici

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico. Lo stesso deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme particolari in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. In genere tali impianti devono corrispondere ai disposti della legge 186/68 e ad ogni altra norma in materia successivamente intervenuta.

Art. 85 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO, PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere realizzati in modo da rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione per garantire una adeguata prevenzione dai pericoli d'incendio.

Si fa espresso riferimento al D.M 16.2.1982, alla Legge 29.7.1982 n. 577, alla L. 818/1984 ed al D.P.R. 37/1998 per gli interventi per i quali è necessario il nulla osta del Comando Provinciale VV.FF., da esibirsi prima del rilascio del Certificato di Agibilità.

Qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la produzione del nulla osta preventivo sul progetto, i lavori possono avere inizio previa presentazione di:

- a) dichiarazione e firma di un tecnico abilitato, che il progetto delle opere oggetto del permesso di costruire, è redatto in conformità alle vigenti legislazioni in materia di prevenzione incendi;
- b) copia della domanda e relativa documentazione con timbro di ricevuta presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- c) dichiarazione a firma del committente con la quale lo stesso attesti di essere a conoscenza delle conseguenze di un eventuale parere negativo del comando dei Vigili del Fuoco sul progetto, e di accettare ogni possibile onere relativo.

Il certificato di agibilità, potrà essere rilasciato solo previa presentazione del certificato di prevenzione incendi del competente organo dei Vigili del Fuoco.

Qualora non fosse possibile la tempestiva produzione del certificato, per cause non dipendenti dal richiedente, il Responsabile può rilasciare autorizzazione di occupazione **provvisoria per un** periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori la conformità alle leggi e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.

In caso di variazione dell'attività prevista all'interno dell'edificio autorizzato e dotato di agibilità, è fatto obbligo al titolare, sotto la propria diretta responsabilità, di richiedere preventivamente il certificato di prevenzione incendi, ove prescritto.

Nel caso la suddetta variazione di attività non comporti l'esecuzione delle opere ed interventi indicati all'art. 24 del T.U.E. rimane valido a tutti gli effetti il certificato di agibilità già rilasciato.

Art. 86 - REQUISITI DI SICUREZZA E PER LA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

Negli edifici deve essere assicurata la salvaguardia della incolumità delle persone e delle cose. Negli edifici di nuova costruzione fatto salvo quanto altro previsto in materia dal presente regolamento. Il requisito si intende rispettato se:

- la circolazione interna pedonale e veicolare si svolge attraverso percorsi aventi andamento quanto più possibile continuo, senza asimmetrie e con variazioni di direzione ben evidenziate;
- eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe, tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm. 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o di materiale;
- nessuna delle pareti che racchiudono uno spazio presenta sporgenze pericolose per chi si muove all'interno;
- le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di dislivello hanno il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;
- i davanzali delle finestre dei locali, situati ad un piano con dislivello superiore a m. 1,00 rispetto al piano esterno, hanno un'altezza non inferiore a m.0,90; dovrà essere installato idoneo parapetto;
- le finestre a tutta altezza o con altezza del davanzale inferiore a m; 0,90 hanno il parapetto o una parte fissa della stessa, di altezza non inferiore a m. 1,00; in tal caso, se trasparente, deve essere del tipo antisfondamento;
- i piani che si affacciano su altri a quota inferiore, quando il dislivello è superiore a m. 1,00, sono dotati di parapetto di altezza non inferiore a m. 1,00;
- le scale, in corrispondenza di quote di pedata superiori a m. 1,00, sono dotate di parapetti e di corrimano almeno su un lato; in ogni caso devono essere predisposte adeguate protezioni di difesa verso il vuoto come parapetti bassi, fioriere, arredi, etc.;
- il parapetto ha altezza misurata al punto di intersezione esterna tra pedata e alzata non inferiore a m. 0,90;
- il corrimano è posto a un'altezza compresa fra m. 0,80 e m. 1,00;

- i parapetti non devono presentare aperture di larghezza superiore a cm. 10 e non possono essere facilmente scalabili;
- **le altezze dei parapetti, davanzali e corrimano dovranno avere un'altezza di mt. 1,00;**

Negli edifici esistenti sottoposti ad interventi di recupero, devono essere rispettati -nei limiti del possibile- i requisiti di sicurezza di cui al presente articolo; potranno essere autorizzate, qualora motivate da particolari esigenze di conservazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile, eventuali deroghe.

CAPITOLO XII - NORME FINALI

Art. 87 - 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. 88 - 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 qualora sia stata rilasciata permesso e siano iniziati i lavori.

Art. 89 - POTERI DI DEROGA

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico secondo quanto disposto dall'articolo 14 del TUE, dall'art. 80 della L.R. n. 61/1985 e dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando il rispetto degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2-4-1968, n. 1444.

In ogni caso, anche in deroga alla L.R. n. 61/1985 ed altre leggi regionali, ai regolamenti ed alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Responsabile del Servizio è autorizzato a rilasciare il permesso per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutte a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui *a/* D.Lgs. n. 490/1999 (ex L. n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939, n. 171 del 1973 e n. 431 del 1985).

Art. 90 - INTERVENTI D'UFFICIO

Salva la applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 91, 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 un preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Art. 91 - SANZIONI

In caso di inosservanza delle norme contenute nel presente Regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro, ai sensi di quanto disposto dall'art. 7bis del

D.Lgs 18-8-2000 n. 267 e successive modificazioni, e la riscossione avviene secondo le vigenti disposizioni in materia.

Sono fatte salve comunque le sanzioni per diverse disposizioni di Legge.

CAPITOLO XIII - ALLEGATO

“LINEE GUIDA PER LA DIFFUSIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PER L’INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ DELL’ABITARE”

Art. 1 - CONTENUTI REGOLAMENTARI

Riconoscendo il vantaggio sociale, economico e ambientale portato a tutta la collettività da un intervento eco-sostenibile e bio-compatibile, il presente allegato al R.E. prevede che agli interventi che presentano tali qualità si applichino incentivi.

L'allegato definisce le caratteristiche dei suddetti incentivi e le relative modalità di accesso.

Le presenti norme hanno carattere di indicazione procedurale volontaria, pertanto procedono all'assegnazione di incentivi calibrati a seconda dell'impegno progettuale o di realizzazione richiesto.

Sono interessati gli interventi che, a partire dai requisiti minimi normativi, intendono raggiungere livelli prestazionali e di qualità sostenibile più elevati rispetto ai valori standard.

La definizione degli elementi di valutazione tecnica nonché della applicabilità parziale degli incentivi è definita con apposito Prontuario Tecnico, approvato e - se del caso - modificato con Delibera di Consiglio Comunale.

Art 2 - NATURA DEGLI INCENTIVI

Sono previsti, per le costruzioni rispondenti ai criteri di cui al 3° comma dell'art. 1, i seguenti tipi di incentivi:

A Incentivi diretti di carattere economico

B Incentivi indiretti: istituzione della certificazione tramite “Targa di Qualità Ambientale”.

2.1) Incentivi diretti: economici

E' prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al limite del 30% all'ottemperamento ponderato delle prescrizioni delle presenti Linee Guida, come specificate dal Prontuario Tecnico. Agli edifici certificati di cui al successivo comma possono essere inoltre applicate riduzioni delle imposte comunali, previste con specifiche delibere.

2.2) Incentivi indiretti: Targa di Qualità Ambientale

Alla richiesta di agibilità, presentando attestazione di soddisfacimento dei requisiti di seguito precisati, si ottiene apposita classificazione comunale, riportata sul relativo certificato di agibilità e su apposita targa da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso.

Si definiscono due livelli di certificazione: Casa di Qualità e Casa di QualitàPiù.

- La Targa “Casa di Qualità” si ottiene soddisfacendo i requisiti minimi come descritti dal Prontuario tecnico di cui all'ultimo comma dell'art. 1.

- La Targa “Casa di QualitàPiù” si intende più qualificante e contraddistingue l'intervento che soddisfa il precedente punto nonché utilizzi fonti energetiche rinnovabili per una quota minima definita dal citato Prontuario.

Abbinata alla Targa di Qualità Ambientale, ed indipendentemente da questa, viene definita la “Certificazione energetica degli edifici”, già prevista dalla Direttiva Europea del 16/12/02 n. 91, inerente il rendimento energetico degli edifici, suddivisa in 5 “Classi di Consumo Energetico”. Tale certificazione può essere fatta anche indipendentemente dalla richiesta di incentivi di carattere edilizio ed economico e anche per interventi che abbiano già ottenuto **la concessione il titolo abilitativo** e si riferisce al fabbisogno energetico totale dell'edificio:

classe A	< 30 kWh/(m2a)
classe B	30 - 49 kWh/(m2a)
classe C	50 - 69 kWh/(m2a)
classe D	70 - 139 kWh/(m2a)
classe E	> 140 kWh/(m2a)

Nella Targa “Casa di Qualità” o “Casa di QualitàPiù” dovrà essere indicata la classe energetica di appartenenza dell'edificio:

Solo in caso di ottenimento della Targa è consentito l'utilizzo del relativo nome e logo in tutte le comunicazioni di carattere pubblicitario e amministrativo, sul cartello di cantiere e in ogni altra relazione.

In via provvisoria è ammesso l'uso della qualifica di “richiesto riconoscimento” come da 3° comma del successivo articolo. E' interdetto ogni abuso, sanzionabile con ammenda di € 1032, ripetibile in caso di reiterazione dell'abuso successiva alla notifica della sanzione.

Art 3 - PROCEDURE PER L'OTTENIMENTO DEGLI INCENTIVI

Gli incentivi si applicano automaticamente al soddisfacimento dei requisiti minimi descritti nel prontuario tecnico di cui all'ultimo comma dell'art. 1, per le quote in esso previste. Sono applicabili a tutti gli edifici di nuova costruzione e alle ristrutturazioni qualora i lavori interessino almeno il 50% dell'edificio esistente.

Sono altresì applicabili agli ampliamenti coordinati alle ristrutturazioni come sopra definite.

Per accedere agli incentivi diretti economici i soggetti richiedenti devono presentare richiesta contestuale alla domanda del permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività allegando, a cura di tecnico abilitato, la documentazione prevista dal Prontuario tecnico, che diverrà parte integrante a tutti gli effetti del permesso di costruire o della dia, ed in particolare:

relazione tecnica;

elaborati grafici comprendenti i particolari costruttivi necessari e sufficienti ad esplicitare le caratteristiche del progetto e la rispondenza ai requisiti previsti;

compilazione delle schede del Prontuario attestanti la conformità delle soluzioni adottate.

La richiesta di accesso agli incentivi diretti può altresì essere presentata in sede di variante di progetto, a condizione che le incentivazioni possano essere riconosciute tramite detrazione su importi residui da versare.

Sulla base del riconoscimento di conformità dei documenti suddetti ai requisiti previsti dal Prontuario Tecnico, il Comune applica quota di riduzione degli oneri. Nel caso in cui i requisiti risultino tali da poter ottenere - a costruzione ultimata - la Targa “Casa di Qualità” o “Casa di QualitàPiù” il Comune autorizza in via provvisoria l'uso dell'indicazione “Richiesto riconoscimento quale Casa di Qualità ovvero di Casa di QualitàPiù”.

A garanzia dell'ottemperanza in fase realizzativa di quanto previsto dal progetto è richiesta fideiussione bancaria o assicurativa di validità annuale, automaticamente prorogabile fino ad autorizzazione allo svincolo da parte del Comune, pari all'importo delle riduzioni concesse maggiorato del dieci per cento.

Nel caso di varianti in corso d'opera il Direttore dei Lavori deve dichiarare l'incidenza o meno della variante ai fini delle presenti norme, allegando se del caso gli elaborati necessari alla riclassificazione con la procedura di cui al 2° e 3° comma.

Alla domanda di agibilità va allegata, a cura del Direttore dei Lavori, apposita asseverazione con eventuale aggiornamento degli elaborati di cui al 2° comma, con la quale si attesta la rispondenza dei lavori eseguiti ai requisiti di progetto.

Il Comune si riserva di far eseguire, tramite gli Uffici Comunali o tramite tecnici specificatamente incaricati, in corso d'opera ed a lavori ultimati, accertamenti a campione finalizzati a verificare la conformità della costruzione alla documentazione depositata ai fini delle presenti norme.

Le opere eseguite in difformità a quanto dichiarato, saranno soggette al recupero delle riduzioni concesse - maggiorate del 100 % nel caso in cui la perdita del diritto alla riduzione sia rilevata ai sensi del precedente comma - e delle sanzioni di legge per ritardato pagamento.

L'utilizzo, ai sensi del 3° comma del presente articolo, della qualifica di "Richiesto riconoscimento quale Casa di Qualità ovvero di Casa di QualitàPiù" in edifici per i quali non risultino, all'atto dell'agibilità, i requisiti richiesti è soggetto a sanzione pari al doppio di quella prevista all'ultimo comma dell'art 2.

Art 4 - REQUISITI ANALITICI

I principi alla base delle costruzioni devono essere la biocompatibilità e la ecosostenibilità dell'intervento in ogni fase della sua vita e si realizzano attraverso un insieme armonico di soluzioni progettuali.

L'insieme coordinato delle caratteristiche che deve avere l'edificio dal suo progetto alla sua costruzione, dal suo utilizzo e manutenzione alla sua dismissione è descritto da requisiti analitici che sono contenuti nel prontuario tecnico di cui all'art. 1. Le prescrizioni ivi contenute costituiscono lo strumento analitico che descrive le condizioni che devono essere soddisfatte per definire qualitativamente e quantitativamente i requisiti che danno accesso agli incentivi. Tale strumento è adattato alla realtà locale riconoscendone la specificità costruttiva, economica, sociale e antropologica e potrà essere revisionato e aggiornato con il progredire della disciplina tecnica di riferimento ovvero con le variazioni normative.

Art 5 - PROGETTAZIONE ECOCONSAPEVOLE

I requisiti analitici corrispondono ad un approccio ecoconsapevole alla progettazione edilizia e trovano corrispondenza nel Prontuario Tecnico. Le Categorie d'intervento che regolano tale approccio sono quelli che seguono e costituiscono la griglia entro la quale si incardina tutto il processo edilizio.

5.1 Qualità dell'ambiente esterno

5.1.1 - Analisi del Sito

5.1.2 - Strategie di insediamento

5.1.3 - Integrazione con il contesto

5.2 Energia e consumo di risorse

5.2.1 - Consumo delle risorse energetiche

- 5.2.2 - Consumo delle risorse naturali primarie
- 5.2.3 - Consumo dei materiali

5.3 Carichi ambientali

- 5.3.1 - Contenimento delle emissioni atmosferiche
- 5.3.2 - Contenimento e gestione dei rifiuti
- 5.3.3 - Impatto dell'intervento sull'ecosistema locale

5.4 Qualità ambiente interno

- 5.4.1 - Qualità dell'aria interna
- 5.4.2 - Comfort fisiologico
- 5.4.3 - Comfort psicologico

5.5 Funzionalità e manutenzione dell'edificio

- 5.5.1 - Flessibilità degli spazi
- 5.5.2 - Sicurezza dell'edificio
- 5.5.3 - Gestione e manutenzione dell'edificio

5.6 Mobilità

- 5.6.1 - Integrazione con trasporto pubblico
- 5.6.2 - Localizzazione posti auto
- 5.6.3 - Percorsi pedonali e ciclabili

5.7 Aspetti socio-economici

- 5.7.1 - Costi e ottimizzazione degli investimenti
- 5.7.2 - Partecipazione e socializzazione
- 5.7.3 - Impatto sulla realtà locale

Art 6 - AMMINISTRAZIONE ECOCONSAPEVOLE

L'Amministrazione promuove la presente normativa diffondendola presso la cittadinanza e presso ogni altro organo o ente territoriale. Inoltre deve, nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione di edifici comunali, di norma realizzare opere edili che corrispondano almeno alla Targa "Casa di Qualità".

Eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Art 7 - NORME PROVVISORIE

Le presenti linee guida si applicano ad avvenuta approvazione del Prontuario tecnico di cui all'art. 1.

Per i progetti presentati successivamente all'approvazione delle presenti linee guida che, all'atto dell'emanazione del Prontuario tecnico, dimostrino le caratteristiche di accessibilità alle incentivazioni dirette economiche, tali incentivazioni potranno essere riconosciute esclusivamente tramite detrazione su eventuali importi residui da versare.

Entro cinque anni dall'emanazione del Prontuario tecnico, per i fabbricati preesistenti che ne abbiano le caratteristiche può essere richiesta la Targa di "Casa di Qualità" o "Casa di QualitàPiù".

SOMMARIO:

<i>REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	0
CAPITOLO I - NORME GENERALI	1
<i>Art. 1 - CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</i>	1
<i>Art. 2 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI</i>	1
CAPITOLO II - DISCIPLINA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
<i>Art. 3 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	2
<i>Art. 4 - OPERE SOGGETTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	2
<i>Art. 5 - ATTIVITÀ EDILIZIA DI PRIVATI SU AREE DEMANIALI</i>	3
<i>Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</i>	3
<i>Art. 7 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA</i>	4
<i>Art. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA</i>	4
<i>Art. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	5
<i>Art. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	6
<i>Art. 11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</i>	6
<i>Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO</i>	6
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D'USO	7
<i>Art. 13 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI</i>	7
<i>Art. 14 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI</i>	7
<i>Art. 15 - DESTINAZIONI DI ZONA</i>	8
CAPITOLO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA	9
<i>Art. 16 - SOGGETTI LEGITTIMATI A CHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE E A PRESENTARE DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ</i>	9
<i>Art. 17 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE – PRESENTAZIONE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: FORMA – CONTENUTO</i>	9
<i>Art. 18 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</i>	10
<i>Art. 19 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA</i>	13
<i>Art. 20 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	14
<i>Art. 21 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PERMESSO A COSTRUIRE</i>	15
<i>Art. 22 - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</i>	15

<i>Art. 23 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</i>	16
<i>Art. 24 - EVIDENZA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO E DEL PROGETTO DELL'OPERA</i>	16
<i>Art. 25 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE</i>	17
CAPITOLO V - ONEROSITÀ DAL PERMESSO	18
<i>Art. 26 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</i>	18
<i>Art. 27 - EDILIZIA CONVENZIONATA</i>	18
<i>Art. 28 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>	18
CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLE OPERE E AGIBILITÀ	20
<i>Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO</i>	20
<i>Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI</i>	20
<i>Art. 31 - CONDUZIONE DEL CANTIERE</i>	20
<i>Art. 32 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO</i>	21
<i>Art. 33 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</i>	22
<i>Art. 34 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE, COSTITUZIONE E FUNZIONAMENTO</i>	24
<i>Art. 35 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	24
<i>Art. 36 - FUNZIONI INTERPRETATIVE E DI INDIRIZZO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</i>	25
CAPITOLO VII - DISCIPLINA URBANISTICA	26
<i>Art. 37 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO</i>	26
<i>Art. 38 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</i>	26
<i>Art. 39 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</i>	26
<i>Art. 40 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO REGOLATORE GENERALE</i>	27
<i>Art. 41 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</i>	28
<i>Art. 42 - INDICI URBANISTICI</i>	28
<i>Art. 43 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA</i>	29
CAPITOLO VIII - DISCIPLINA EDILIZIA	30
<i>Art. 44 - VOLUME E ALTEZZA DEL FABBRICATO</i>	30
<i>Art. 45 - DISTANZE TRA FABBRICATI</i>	31
<i>Art. 46 - DISTANZE DAI CONFINI</i>	31

<i>Art. 47 - DISTANZA DALLE STRADE</i>	<i>32</i>
CAPITOLO IX - INTERVENTI EDILIZI.....	33
<i>Art. 48 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</i>	<i>33</i>
<i>Art. 49 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 50 - SOTTOTETTI.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 51 - ABBAINI.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 52 - AGGETTI E SPORTI.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 53 - SCALE ESTERNE.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 54 - PORTICI E MARCIAPIEDI</i>	<i>36</i>
<i>Art. 55 - COSTRUZIONI INTERRATE</i>	<i>36</i>
<i>Art. 56 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....</i>	<i>37</i>
<i>Dovrà essere comunque mantenuto l'eventuale posto auto coperto esistente dell'edificio originario.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 57 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	<i>37</i>
<i>Art. 58 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 59 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 60 - RECINZIONI.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 61 - INDICAZIONI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 62 - DECORO DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 63 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 64 - TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.....</i>	<i>41</i>
CAPITOLO X - TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA.....	42
<i>Art. 65 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 66 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE</i>	<i>42</i>
<i>Art. 67 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORE ED ALTRI INQUINANTI FISICI (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, ecc.).....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 68 - PARAMETRI ABITATIVI</i>	<i>44</i>
<i>Art. 69 - LOCALI ABITABILI</i>	<i>44</i>
<i>Art. 70 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 71 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 72 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI</i>	<i>46</i>
<i>Art. 73 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....</i>	<i>46</i>

<i>Art. 74 - LOCALI CUCINA.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 75 - EDIFICI RURALI E VASI VINARI.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 76 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 77 - RIFORNIMENTO IDRICO.....</i>	<i>48</i>
CAPITOLO XI - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI	50
<i>Art. 78 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 79 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 80 - INAGIBILITÀ.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 81 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 82 - REQUISITI ACUSTICI.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 83 - ISOLAMENTO TERMICO.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 84 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 85 - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO, PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 86 - REQUISITI DI SICUREZZA E PER LA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.....</i>	<i>53</i>
CAPITOLO XII - NORME FINALI.....	55
<i>Art. 87 - NORME ABROGATE.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 88 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 89 - POTERI DI DEROGA.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 90 - INTERVENTI D'UFFICIO.....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 91 - SANZIONI.....</i>	<i>55</i>
CAPITOLO XIII - ALLEGATO.....	57
“LINEE GUIDA PER LA DIFFUSIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PER L’INCENTIVAZIONE DELLA QUALITÀ DELL’ABITARE”.....	57
<i>Art. 1 - CONTENUTI REGOLAMENTARI.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 2 - NATURA DEGLI INCENTIVI.....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 3 - PROCEDURE PER L’OTTENIMENTO DEGLI INCENTIVI.....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 4 - REQUISITI ANALITICI.....</i>	<i>59</i>
<i>Art. 5 - PROGETTAZIONE ECOCONSAPEVOLE.....</i>	<i>59</i>
<i>Art. 6 - AMMINISTRAZIONE ECOCONSAPEVOLE.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 7 - NORME PROVVISORIE.....</i>	<i>60</i>

