

COMUNE DI
PIAZZOLA SUL BRENTA
PADOVA

P.R.G.

Versione aggiornata agosto 2010

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTAZIONE

arch. Vasco Camporese
arch. Piergiorgio Tombolan

UFFICIO TECNICO COMUNALE

arch. Danilo Rossetto
arch. Fabio Toniati

SINDACO

dott. Dino Cavinato

COLLABORATORI TECNICI

arch. Italo Tussardi
arch. Giovanni Burlini

SEGRETARIO GENERALE

dott. Antonio L'Arco

ASS. ALL'URBANISTICA

dott. Renzo Cortese

15.07.98-Piazzola - Versione 2000 – RE-app- Regione

15. 09. 2000 ulteriori adeguamenti

Versione aggiornata con le modifiche introdotte dalla Regione con Delibera di approvazione n° 1615 dell'11 /aprile/ 2000

Nel testo :

- 1) il simbolo (...) indica che la Regione ha eliminato una parte dell'articolo in sede di approvazione;
- 2) in corsivo vengono evidenziate le aggiunte agli articoli deliberate dalla Regione.

VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO:

1	Variante 2/2001	Adottata con deliberazione del CC n.16 del 12.03.2001 e approvata con deliberazione n. 41 del 19.06.2001	Modifica dell'art.21
2	Variante 5/2001	Adottata con deliberazione del CC n.17 del 12.03.2001 e approvata con deliberazione n. 2173 del 02.08.2002	Modifica degli articoli: 20-21-50-51-54-60-63/bis-65/bis-67-71-90
3	Variante 10/2002	Adottata con deliberazione del CC n.71 del 27.12.2002 e approvata con deliberazione del CC. 14 del 30.01.2003	Modifica degli articoli: 5-9-13-14-15-17-19-20-29-30-32-33-49
4	Variante 12/2003	Adottata con deliberazione del C.C. 24 del 18.3.2003 e approvata DGRV. N.381 del 13.02.2004	Modifica degli articoli: 72
5	Variante 17/2004	Adottata con deliberazione del C.C. 34 del 26.04.2004 e approvata DGRV n. 526 del 06.03.2007	Modifica degli articoli: 15-71
6	Variante 20/2004	Adottata con deliberazione del C.C. 10 del 28.02.2005 e approvata DGRV n. 259 del 06.02.2007	Modifica degli articoli: 59-90
7	Modifica CEC	Deliberazione del C.C. 5 del 02.02.2005	Modifica dell'articolo: 21
8	Inserimento articolo 91	Deliberazione del C.C.37 del 29.06.2010	

FILE:N:\FABIO\VARIANTI AL PRG\Archivio (D)\VARIANTI AL PRG\PRG ADEGUATO\PRG agosto 2009\RE\RE_VERS AGG agosto 2010.doc

INDICE

- TITOLO PRIMO – NORME GENERALI

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTI	pag. 7
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------	--------

- TITOLO SECONDO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 8
ART. 3	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 8
ART. 4	INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 9
ART. 5	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 10
ART. 6	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	pag. 11
ART. 7	INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA	pag. 11
ART. 8	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	pag. 11
ART. 9	INTERVENTI PER OPERE INTERNE	pag. 12
ART. 10	INTERVENTI NON ULTIMATI	pag. 12
ART. 11	INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI	pag. 13
ART. 12	INTERVENTI URGENTI	pag. 13
ART. 13	CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 13
ART. 14	VARIANTI IN CORSO D'OPERA	pag. 14
ART. 15	INTERVENTI PER OPERE MINORI	pag. 14
ART. 16	INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	pag. 17
ART. 17	OPERE DA ESEGUIRSI DAL COMUNE	pag. 18
ART. 18	POTERI DI DEROGA (stralciato)	pag. 18
ART. 19	PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E RELATIVI ALLEGATI.	pag. 18

**- TITOLO TERZO -
COMMISSIONE EDILIZIA**

ART. 20	ATTRIBUZIONI E COMPETENZE	pag. 22
ART. 20 bis	DICHIARAZIONE DI INDIRIZZO	pag. 23
ART. 21	COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 24
ART. 22	DURATA	pag. 25
ART. 23	PROCEDURE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 25

**- TITOLO QUARTO -
NORME DI PROCEDURA**

ART. 24	CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 27
ART. 25	NULLAOSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA.	pag. 27
ART. 26	RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	pag. 27
ART. 27	IL PROGETTO PREVENTIVO	pag. 28
ART. 28	DOMANDA PER L'APPROVAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA	pag. 28
ART. 29	NORME PROCEDIMENTALI IN MATERIA DI DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' CONFERENZA DEI SERVIZI E PER L'ACQUISIZIONE DI PARERI INTERNI AL COMUNE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI.	pag. 29
ART. 30	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	pag. 30
ART. 31	TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE E L'AUTORIZZAZIONE	pag. 31
ART. 32	RICHIESTA DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'	pag. 31
ART. 33	DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (stralciato)	pag. 32
ART. 34	RILASCIO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	pag. 32
ART. 35	RESPONSABILITÀ' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	pag. 33

ART. 36	ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE	pag. 33
ART. 37	RIMBORSO DELLE SPESE PER SOPRALLUOGHI (stralciato)	pag. 33
ART. 38	EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE E DEL PROGETTO	pag. 33
ART. 39	TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE	pag. 34
ART. 40	ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	pag. 35
ART. 41	ABITABILITA' E AGIBILITA'	pag. 36
ART. 42	PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'	pag. 38
ART. 43	AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	pag. 38
ART. 44	VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO	pag. 38
ART. 45	TOLLERANZE	pag. 39

- TITOLO QUINTO -
CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

ART. 46	ACCESSO DEI VEICOLI DAGLI SPAZI ESTERNI	pag. 40
ART. 47	CORTILI E LASTRICI SOLARI	pag. 40
ART. 48	CAVEDIO, CHIOSTRINA	pag. 41
ART. 49	DECORO DEGLI EDIFICI	pag. 41
ART. 50	DECORO DELLE AREE SCOPERTE	pag. 43
ART. 51	RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	pag. 44
ART. 52	ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI	pag. 44
ART. 53	MARCIAPIEDI	pag. 45
ART. 54	PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	pag. 45
ART. 55	ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE E AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO	pag. 45
ART. 56	ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE E AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO ACCESSIBILE AL PUBBLICO	pag. 46
ART.57	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI, E SOVRASTRUTTURE VARIE	pag. 46

ART. 58	ANTENNE PER LA RICEZIONE RADIOTELEVISIVA, RADIOTELEVISIVA SATELLITARE, TERMINALI DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO	pag. 46
ART. 59	SCALE ESTERNE	pag. 47
ART. 60	SCALE E ASCENSORI	pag. 47
ART. 61	COPERTURE	pag. 48
ART. 62	ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	pag. 48
ART. 63	BARRIERE ARCHITETTONICHE E NORME DI SICUREZZA	pag. 48
ART. 63bis	RAMPE CARRABILI	pag. 49

- TITOLO SESTO -
PRESCRIZIONI TECNICHE

ART. 64	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	pag. 50
ART. 65	PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	pag. 50
ART. 65bis	SOTTERRANEI E SEMINTERRATI	pag. 51
ART. 66	REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI	pag. 51
ART. 67	REQUISITI ILLUMINOTECNICI	pag. 51
ART. 68	REQUISITI ACUSTICI	pag. 52
ART. 69	FUMI, POLVERI, ESALAZIONI	pag. 52
ART. 70	AERAZIONE DEI LOCALI	pag. 53
ART. 71	CARATTERISTICHE DEI LOCALI	pag. 53
ART. 72	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	pag. 54
ART. 73	SCARICHI	pag. 55
ART. 74	SCAVI	pag. 55
ART. 75	CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI	pag. 55

- TITOLO SETTIMO -
CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 76	RECINZIONI PROVVISORIE	pag. 56
ART. 77	OPERE PROVVISORIALI DEL CANTIERE	pag. 57
ART. 78	OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI	pag. 57

LAVORI O DI SOPRA-ELEVAZIONI DI COSTRUZIONI

ART. 79	TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO	pag. 57
---------	-----------------------------------------------------------------------------------	---------

- TITOLO OTTAVO -
DISPOSIZIONI VARIE

ART. 80	INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI	pag. 59
---------	-----------------------------------------	---------

ART. 81	NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI	pag. 60
---------	-----------------------------	---------

- TITOLO NONO -
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 82	STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	pag. 61
---------	------------------------------	---------

ART. 83	MANUTENZIONE E RESTAURI	pag. 61
---------	-------------------------	---------

ART. 84	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	pag. 61
---------	-------------------------------------------	---------

- TITOLO DECIMO -
PREVENZIONE DA PERICOLI D'INCENDIO

ART. 85	LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI	pag. 62
---------	------------------------------------------------------	---------

ART. 86	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI	pag. 62
---------	--------------------------------------	---------

ART. 87	PREVENTIVO NULLA - OSTA DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO	pag. 62
---------	----------------------------------------------------------------------	---------

ART. 88	IMPIANTI INTERNI PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS E IMPIANTI ELETTRICI	pag. 63
---------	--------------------------------------------------------------------	---------

- TITOLO UNDICESIMO -
OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 89	OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI	pag. 64
---------	-------------------------------------------------------------	---------

- TITOLO DODICESIMO -
NORME TECNICO AMBIENTALI

ART. 90	INSERIMENTO AMBIENTALE DECORO DEGLI EDIFICI	pag. 65
---------	---------------------------------------------	---------

ART.91	MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA	pag. 66
--------	----------------------------------------------------------	---------

TITOLO PRIMO -

NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie, dalla Legge Comunale e Provinciale e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente Regolamento.

TITOLO SECONDO -

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

ART. 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti all'art. 31 lettera a), della L. 457/1978, riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature non portanti e le coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà del Dirigente dell'Ufficio preposto di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a denuncia, autorizzazione o concessione.

ART. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni quali muri di sostegno, travi, solette e, in generale, le strutture verticali e orizzontali;
- le opere necessarie per installare e integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienici;

- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie netta di pavimento senza considerare, a tale fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati.

La sostituzione di parti anche strutturali degli edifici è limitata agli elementi fatiscenti ed irrecuperabili.

ART. 4- INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti alla conservazione e recupero dei caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio, nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza; gli interventi si attuano mediante le opere sotto elencate.

1) **Consolidamento strutturale** riguardante:

- il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
- la sostituzione di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.

2) **Adeguamento funzionale** riguardante la costruzione e demolizione di tramezzature, l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani.

Gli interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio.

- 3) **Riqualificazione formale** dell'edificio riguardante gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali. Gli interventi interessano le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc, che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.
- 4) **Ripristino e rinnovo** di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

ART. 5 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano la trasformazione degli organismi edilizi mediante opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

Ai fini dell'art.1, comma 6, della Legge 21 dicembre 2001, n.443 delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio della attività produttive si definisce come sagoma dell'edificio l'involucro esterno della costruzione, compresa la copertura (relativamente alla quota del colmo e di gronda, nonché la realizzazione di terrazzi e logge quando alterino il volume edilizio), che concorre alla determinazione della superficie coperta, del volume e dell'altezza dell'edificio secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione. Non concorrono invece alla determinazione della sagoma gli elementi a sbalzo quali balconi, tettoie e gronde di dimensioni non rilevanti ai fini del computo delle distanze e della superficie coperta, gli aggetti ornamentali, i terrazzi e le logge quando non alterino il volume edilizio del fabbricato, i volumi tecnici, nonché tutte le porzioni interrato e relative rampe e corsie di accesso quando non siano rilevanti ai fini del calcolo del volume edilizio e del rispetto dell'indice di edificabilità secondo le previsioni delle N.T.A. .

(...)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante; eventuali incrementi consentiti dal P.R.G. vengono definiti come interventi di nuova costruzione.

(...)

Gli interventi devono comunque prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici,

allineamenti, profili in pietra, aggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

ART. 6 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Definizioni

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di costruzioni prefabbricate anche se prive di ormeggio fisso. (...)

Gli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

ART. 7- INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 23, l'avente titolo, se necessario, deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza espressa autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio preposto.

ART. 8 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto della denuncia, autorizzazione, concessione, relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni sono soggette ad autorizzazione il cui rilascio è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti Autorità.

ART. 9 - INTERVENTI PER OPERE INTERNE

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 e successive modificazioni, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardano gli edifici di valore culturale indicati nel P.R.G., ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Comune, da parte del titolare, di una relazione, corredata da una documentazione fotografica, a firma di un tecnico abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

ART. 10 - INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato ai sensi dei precedenti artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9.

Per le parti di edifici ed opere non ultimate entro il termine utile previsto dall'art. 4 della Legge Statale n. 10/77 non sono richiesti nuovi oneri di urbanizzazioni. Nel caso di nuova concessione per le opere da ultimare si dovrà corrispondere la differenza degli oneri di urbanizzazione nel caso abbiano subito delle variazioni.

ART. 11 - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza. (...)

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a carico dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio, fermi restando i limiti temporali previsti nella eventuale concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

ART. 12 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Dirigente dell'Ufficio preposto e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento.

ART. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA

Il Dirigente dell'Ufficio preposto rilascia la concessione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, comportano un maggiore carico urbanistico.

Rispondono a questi requisiti gli interventi relativi a:

- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- (...)
- (...)

- mutamento di destinazione d'uso con opere a ciò preordinate;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetria;
- aperture di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- miglioramenti fondiari che alterino in maniera consistente lo stato del suolo e del paesaggio (es. terrazzamenti, taglio o piantagione di alberi ad alto fusto, serre fisse);
- installazione di tensostrutture, palloni pressostatici

ART. 14 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all'ubicazione, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente Regolamento e con il Regolamento di Igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 e successive modificazioni.

ART. 15 - INTERVENTI PER OPERE MINORI

L'esecuzione delle opere edilizie relative ai sottoindicati interventi che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati o adottati e con i regolamenti edilizi vigenti *sono soggetti a DIA ai sensi dell'art. 2, c 60 della L. 662/96. ((***)*

Gli interventi riguardano:

- Le opere di ristrutturazione edilizia, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma.

La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 della L.443/2001 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo di cui alla tutela competente, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni per la presentazione di denuncia di inizio dell'attività, di

cui all'articolo 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

- le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterano la sagoma dell'edificio;
- le recinzioni, i muri di cinta e cancellate, tombinature e passi carrai;
- *aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- (...)
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato;
- le varianti a concessioni già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria edilizia, non altera la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", non modificano la destinazione d'uso.
- le opere costituenti pertinenze, non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici, per edifici esistenti ove si eccedano i limiti considerati al comma precedente e purché la cubatura del nuovo intervento non supera di un terzo il volume dell'edificio principale;
- opere di demolizione, reintegri e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale e per interventi urbanistici ed edilizi e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e i miglioramenti fondiari;
- sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli;
- sostituzione e modifica di vetrine senza modifiche dei fori;
- sondaggi sull'edilizia esistente;

- installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari e terminali degli impianti di condizionamento nei centri urbani;
- abbattimento di soggetti vegetali, con asse semplice o diviso in rami di altezza pari o superiore a m 10;
- cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di enti e di aziende pubbliche o di loro concessionari insistenti su suolo pubblico;
- le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo aperto;
- collocazione e modificazione di stemmi,, decorazioni, monumenti,, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico;
- i parcheggi, pertinenziali all'unità immobiliare, da realizzare nel soprassuolo e quelli in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi concedibili ai sensi dell'art. 9 della legge 2.3.89, n. 122;
- nelle zone omogenee "A": il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, anche senza l'esecuzione di opere a ciò preordinate;

Sono inoltre soggetti a D.I.A. gli interventi descritti al primo comma relativi ad immobili:

-
- assoggettati alle disposizioni delle leggi 183/89 e 349/91;
- compresi in Piani urbanistici territoriali di interesse regionale e provinciale ed inseriti in zone o aree per le quali lo strumento urbanistico determina forme di tutela per la valenza paesaggistica e ambientale;
- individuati dal P.R.G. e sottoposti a forme di tutela per le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storiche, architettoniche, archeologiche, artistiche, tipologiche - documentarie.

Se il Dirigente dell'Ufficio preposto, ordina con proprio atto di non effettuare le trasformazioni previste oggetto di denuncia di inizio attività, salvo l'eventuale ricorso, il privato deve proporre la nuova istanza con le modalità e nei limiti dell'autorizzazione o della concessione edilizia.

ART. 16 INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti a concessione od autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria, i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali, diversi da quelli menzionati nel precedente articolo pertinenti alla attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonché le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, e gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo ed inoltre:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;
- le opere urgenti disposte dal Comune;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Comune per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio della attività agricola.

Entro cinque giorni dall'esecuzione degli interventi di attuazione di ordinanze comunali e di quelli di assoluta urgenza o necessità, per evitare pericoli alla pubblica incolumità, il privato comunica al Comune le circostanze che hanno motivato la loro esecuzione il nominativo del direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità autorizzano l'esecuzione solo dei lavori strettamente necessari, ogni altro intervento va richiesto ed eseguito nel rispetto del presente regolamento.

E' vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti di manutenzione ordinaria.

ART. 17 - OPERE DA ESEGUIRSI DAL COMUNE

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a concessione. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica, (...) nonché delle altre Amministrazioni competenti.

ART. 18 - POTERI DI DEROGA

(...)

ART. 19- PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E RELATIVI ALLEGATI.

1. Le domande per l'ottenimento di un provvedimento abilitativo e le Denunce di Inizio Attività devono essere presentate all'Ufficio Accettazione dello sportello competente, unitamente ai seguenti elaborati nella quantità prescritta:

1.1 Stralcio aerofotogrammetrico rilasciato dall' U.T.C. in scala 1:2000 o 1:5000, dell'area di proprietà interessata dal progetto, con l'esatta indicazione della posizione del o dei fabbricati evidenziata in colore rosso;

1.2 planimetria da estratto catastale aggiornato nei rapporti 1:1000 o 1:2000, orientata (nord in alto);

1.3 planimetria generale orientata in scala 1:500, comprendente, oltre l'area di pertinenza dell'edificio, la zona circostante, con specificazione:

- a) degli allineamenti e spazi pubblici circostanti, con relative dimensioni (strade, piazze, giardini, ecc.);
- b) della destinazione di zona e densità edilizia previste dal Piano Regolatore Generale o dai Piani particolareggiati o dalla convenzione di lottizzazione, ove esista;
- c) di tutti i vincoli, servitù o ambiti di rispetto preclusivi, limitativi o condizionanti l'intervento previsti da strumenti di pianificazione o salvaguardia, da norme legislative e/o regolamentari, o da atti di natura privatistica;

1.4 pianta quotata del lotto, almeno in scala 1:200, con l'indicazione – compresi i materiali – delle aree coperte e scoperte, della loro sistemazione planimetrica e altimetrica attuale ed in progetto, la posizione ed il dimensionamento degli standards edilizi ed urbanistici, delle recinzioni, degli accessi e degli alberi esistenti di essenza pregiata e quelli in progetto, pavimentazioni e finiture;

- 1.5 piante quotate in scala 1:100, dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno o rialzato, dei piani superiori, dei sottotetti e di tutte le coperture (vano ascensore, vano scala, ecc.), con la destinazione dei singoli vani. Le piante dovranno indicare la sistemazione regolamentare delle attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti;
- 1.6 sezioni quotate, in scala 1:100, secondo piani che mettano in evidenza particolarmente il sistema costruttivo (es. scale, coperture), con la indicazione delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento e delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. e relative varianti;
- 1.7 tutti i prospetti esterni ed interni, in scala 1:100, compresi i volumi, tecnici, con le altezze delle pareti perimetrali degli edifici adiacenti e dei muri di confine e con l'indicazione dei muri nudi che eventualmente venissero a formarsi per effetto della progettata costruzione. Sui prospetti saranno precisate tutte le componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare;
- 1.8 nel caso di edifici di particolare importanza, quando siano richiesti dal Comune, pianta della copertura, particolari costruttivi ed architettonici dei prospetti in scala 1:20 per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le relative sezioni e con precisazioni dei materiali a impiegare;
- 1.9 ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui;
- 1.10 schema indicativo dell'impianto di fognatura e relativo smaltimento delle acque luride.
- 1.11 relazione agronomica per gli insediamenti in zona agricola a norma della Circ. Reg. n. 4 del 13.1.1986 certificato di iscrizione ;nell'elenco delle aziende agricole presso la C.C.I.A.A. (legge 580/93.)
- 1.12 relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati; in caso di intervento ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale la relazione dovrà riportare motivate valutazioni sull'incidenza complessiva e sulla visibilità dell'intervento progettato nel più vasto contesto ambientale in cui si inserisce oltre che in ordine alle motivazioni del vincolo, dimostrando in concreto, mediante dettagliata relazione, la compatibilità dell'intervento col mantenimento e l'integrità dei valori dei luoghi oggetto di tutela;
- 1.13 documentazione fotografica dei manufatti o complesso edilizio in progetto, estesa al contesto ambientale circostante, corredata da planimetria grafica di riferimento ai coni ottici di ripresa. In caso di intervento da inserire in contesti di pregio storico, paesistico ed ambientale dovrà essere prodotta una elaborazione grafica o fotografica a simulazione dell'inserimento dell'opera nei luoghi destinati;

2. Alla domanda devono essere, altresì, allegati i seguenti documenti, anche su supporto informatico:

- 2.1 scheda di rilevazione dell'attività edilizia (I.S.T.A.T.) quando dovuta;
- 2.2 Titolo di proprietà o disponibilità. Qualora il richiedente intenda avvalersi di diritti reali sopra fondi altrui, deve produrre copia del titolo. I titoli di cui sopra possono essere sostituiti da autocertificazioni riportanti i contenuti essenziali del titolo necessari per l'esame della loro ammissibilità.
3. All'atto del ricevimento, l'Ufficio Accettazione dello sportello, previo sommario esame, dovrà segnalare alla parte le eventuali lacune e le irregolarità formali e sostanziali eventualmente rilevate, ed invitare il presentatore all'adeguamento.
4. L'Ufficio Accettazione rilascia ricevuta, la cui data fa prova per la decorrenza dei termini.
5. I Dirigenti responsabili dello Sportello Unico delle Imprese e dell'Edilizia devono adottare provvedimenti organizzativi idonei ad attivare servizi di consulenza al pubblico (front – office, back– office ed internet), con particolare riferimento a quello professionale, al fine di agevolare il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività ed ai procedimenti autocertificati ed a semplificare l'attività amministrativa.
6. Alle istanze o Denunce di Inizio Attività relative alla coloritura e decorazione esterna dei fabbricati, collocamento di impianti, fanali, insegne, mostre, vetrine, tende sporgenti sul suolo, stendardi, inserzioni, quadri, indicatori, monumenti, lapidi, fontane, debbono essere allegati gli elaborati precedentemente indicati, limitati all'area o al prospetto ed all'oggetto dell'intervento.
7. E' altresì obbligatorio allegare alle istanze ed alle D.I.A. gli ulteriori elaborati richiesti da norme o regolamenti speciali, quali ad esempio: sportello unico delle attività produttive, pubbliche affissioni, occupazione spazi ed aree pubbliche, distributori carburanti, piano del traffico, piano del rumore, tutela atmosfera, suolo, acque, tutela inquinamento luminoso - elettromagnetico, commercio, ecc.
8. Nei progetti relativi ad interventi sugli edifici esistenti e sulle varianti a progetti assentiti:
 - a) La rappresentazione dello stato attuale deve essere conforme allo stato dei luoghi, anche con riferimento alla destinazione d'uso alla data della domanda o denuncia;
 - b) Per gli edifici costruiti o modificati dopo il 1958 (centri abitati) e 1967 (zone esterne ai centri abitati) dovranno essere indicati gli estremi dei provvedimenti abilitativi assentiti che hanno legittimato l'intervento, anche mediante sanatoria; per gli edifici di epoca anteriore, l'antioriorità dovrà essere documentata;
 - c) Nel caso di difformità tra stato di fatto e provvedimenti abilitativi precedenti, il progetto dovrà consentire una chiara valutazione delle opere in sanatoria e riportare lo stato approvato, lo stato di fatto e lo stato di progetto, evidenziando in colore giallo le demolizioni, in colore azzurro le difformità ed in colore rosso le modifiche proposte o nuove realizzazioni;
9. La veridicità dei fatti e/o requisiti progettuali indicati al comma precedente e l'antioriorità dovranno essere attestate dal committente e dal progettista, secondo

le rispettive competenze, mediante autocertificazione in sede di presentazione della denuncia o istanza allo sportello competente.

10. Al fine di semplificare i procedimenti sanzionatori in materia edilizia ed ambientale, il responsabile del procedimento potrà richiedere la presentazione da parte del soggetto responsabile dell'abuso di perizie tecniche asseverate quantificanti il valore delle opere abusive o la stima del danno o profitto conseguito con la contestata violazione.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in 3 (tre) copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

E' facoltà del Dirigente dell'Ufficio preposto chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

- TITOLO TERZO -

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 20 - ATTRIBUZIONI E COMPETENZE

1. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sul decoro ed sul valore estetico dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo, soprattutto, di evitare che si eseguano deturpazioni architettoniche e ambientali, discordanze di stile e di colore, decorazioni che diminuiscano il pregio degli edifici, sia nel loro complesso, sia nelle loro parti, nonché sull'inserimento armonico delle composizioni architettoniche - nel rispetto della libertà compositiva - nelle località e nell'ambiente:

- a) su tutti i progetti di lavori per la cui esecuzione è necessaria la concessione edilizia;
- b) sui piani regolatori e loro varianti limitatamente all'apparato normativo e/o regolamentare;
- c) sugli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti di iniziativa pubblica e privata, o strumenti equivalenti quali piani integrati, ecc.;
- d) in casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento, su richiesta degli organi comunali o del Responsabile del Procedimento, o deroghe al regolamento;
- e) sui progetti dei lavori riguardanti immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999, nei limiti delle competenze sub-delegate al comune ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 31 ottobre 1994 n. 63 "Norme per la subdelega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali". In tal caso la commissione edilizia è integrata ai sensi dell'art. 6 della medesima legge regionale.

2. Il parere della commissione edilizia non è richiesto per:

- a) gli interventi edilizi assoggettati ad autorizzazione edilizia;
- b) in tutti i casi in cui i provvedimenti abilitativi sono sostituiti dalla Denuncia di Inizio Attività;
- c) le opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche con l'assenso del comune in conferenza di servizi;
- d) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

- e) le opere pubbliche del comune, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.
 - f) I progetti di sepolture private di cui all'art. 94 del D.P.R. 285/90, qualora approvati del servizio competente, quando i progetti medesimi siano conformi a tipologie e moduli standard definiti con allegato al Regolamento di Polizia Mortuaria o nel Piano Regolatore Generale dei cimiteri.
3. I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti. Di essi si dovrà sempre far menzione nei provvedimenti adottati.

ART. 20 bis – DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

- 1) *La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato " Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.*

La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

- 2) *modalità di valutazione per la formazione del parere preventivo;*
- 3) *regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale;*
- 4) *possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;*
- 5) *indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavati dall'esperienza e criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;*
- 6) *chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);*
- 7) *criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;*
- 8) *criteri per la realizzazione di un "vademecum" per l'arredo urbano, nonché di un piano del colore esteso all'intero territorio comunale;*
- 9) *La dichiarazione degli indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale;*
- 10) *Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono di quadriennio in quadriennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.*

ART. 21 - COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta da un membro di diritto e da sei membri eletti dal Consiglio comunale.

Il Consiglio Comunale nomina n° sei esperti, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente eletto su indicazione delle minoranze.

Il Consiglio Comunale, con apposita votazione, nomina il Presidente tra i membri elettivi, in occasione della relativa nomina o surroga.

Sono membri di diritto:

- (...);
- il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, o un tecnico suo delegato;

I membri elettivi, preferibilmente laureati o diplomati, devono essere esperti, nelle materie concernenti l'urbanistica, l'architettura, il diritto, l'arte, la storia, l'ambiente agricolo e naturale.

Nelle ipotesi previste dall'Art. 4 della Legge regionale 31/10/1994, n° 63 la Commissione è integrata da ulteriori due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico - monumentale; il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con separata votazione e con le medesime modalità un sostituto supplente. Limitatamente ai pareri per il rilascio delle autorizzazioni idrogeologiche relative alle zone A, B, C, D, E, F, può essere nominato un esperto laureato in scienze geologiche.

La qualifica di esperto, per tutti i componenti nominati nelle materie urbanistiche, edilizie, ambientali e idrogeologiche va documentata con riferimento al titolo di studio, alla qualificazione professionale, alle attività e agli incarichi svolti da comprovare anche mediante autocertificazione.

Il Comune può disporre forme di pubblicità o di selezione dei candidati accettando sia candidature proposte sia da Associazioni di categoria, Ordini o Collegi professionali, sia candidature di singoli cittadini in possesso dei requisiti.

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

Assiste alla seduta, senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri espressi, assieme al Presidente (...), un impiegato o tecnico proposto dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, oppure in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

ART. 22 DURATA

La Commissione edilizia dura in carica per un periodo di quattro anni decorrente dalla data del suo insediamento.

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

I membri della Commissione e il Segretario, sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

Il verbale una volta formato è pubblico.

La Commissione deve essere obbligatoriamente rinnovata entro la scadenza, potendo esercitare legittimamente le proprie funzioni per i 45 giorni successivi al termine del mandato. Oltre tale data, se dovesse esprimere pareri, questi ultimi sono considerati nulli.

ART. 23 - PROCEDURE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno due giorni di anticipo.

Il Responsabile dell'Ufficio urbanistica predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia allargata ai componenti esperti in bellezze naturali e in tutela ambientale.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e delle metà dei componenti in carica con diritto di voto. Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti, qualora facciano domanda scritta, o possono venire convocati, qualora se ne ravvisi l'opportunità, i tecnici redattori del progetto in esame.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio

o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, supplisce il commissario più anziano di età tra i membri elettivi presenti.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti. I pareri negativi devono essere motivati.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Dirigente dell'Ufficio preposto il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prima seduta successiva.

(...)

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e in tutela ambientale va verbalizzato anche se favorevole.

Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Ai membri della Commissione Edilizia, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

- TITOLO QUARTO -

NORME DI PROCEDURA

Art. 24- CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente dell'Ufficio preposto rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, o adottati, nel quale sono precisati, in particolare:

- i vincoli di carattere urbanistico;
- le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- le destinazioni d'uso prevalenti per l'immobile e la zona;
- *i pareri degli altri enti da acquisire;*
- *l'obbligo di V.I.A.;*
- *le modalità di allacciamento ai pubblici servizi.*

Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente.

**ART. 25 - NULLA-OSTA PREVENTIVO PER GLI IMMOBILI
SOGGETTI A TUTELA**

Per gli immobili sottoposti dalla legislazione vigente a vincoli di tutela il rilascio dell'Autorizzazione e della Concessione Edilizia è subordinato al preventivo nulla - osta degli Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela dei valori e delle risorse disciplinata dalla legislazione vigente

ART. 26 - RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui il Dirigente dell'Ufficio preposto, ovvero il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze di cui all'art. 79 della L.R. 61/85:

- decorrono dalla presentazione al Comune dell'ultimo dei documenti richiesti;
- possono essere interrotti solo una volta.

ART. 27 - IL PROGETTO PREVENTIVO

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a Concessione Edilizia, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, possono richiedere al Dirigente dell'Ufficio preposto l'approvazione di un progetto preventivo.

Il progetto preventivo deve contenere tutti gli elementi necessari per le verifiche urbanistiche ed edilizie nonché le seguenti indicazioni:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 4., 5, 6, 7 ;
- la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- i collegamenti con le infrastrutture viarie e tecnologiche;
- eventuali proposte di convenzione urbanistica o edilizia ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata una relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli elaborati grafici devono documentare, in scala adeguata, l'intervento proposto.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto, acquisiti i pareri della Commissione Edilizia, ed eventualmente anche quello del responsabile dell'Unità Sanitaria Locale del Settore Igiene Pubblica, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.

La comunicazione verrà considerata nell'istruttoria di eventuali domande di Concessione Edilizia, ma non costituisce titolo per il rilascio della stessa.

ART. 28 - DOMANDA PER L'APPROVAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

La domanda volta a ottenere il nulla - osta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

ART. 29 – NORME PROCEDIMENTALI IN MATERIA DI DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' CONFERENZA DEI SERVIZI E PER L'ACQUISIZIONE DI PARERI INTERNI AL COMUNE NELL'AMBITO DI PROCEDIMENTI EDILIZI.

1. Le Denunce di Inizio Attività devono essere presentate presso lo sportello competente. Il funzionario addetto qualora all'atto della presentazione rilevi macroscopiche lacune documentali invita il denunciante a regolarizzare la documentazione.

2. Qualora il successivo esame accerti lacune e/o irregolarità che consistano in violazioni e/o elusione di contenuti e/o documentazioni dovute obbligatoriamente per legge e/o regolamento, l'attività viene vietata con provvedimento motivato da inviarsi al denunciante ed al progettista.

3. Nell'ipotesi che precede, per economia di procedimento, la D.I.A. presentata può essere reiterata con contestuale integrazione della documentazione mancante. In tal caso il termine di 20 giorni per l'esercizio del controllo comunale e per l'inizio dell'attività del privato ridecorre totalmente.

4. I criteri di riferimento per la valutazione sulla effettiva sussistenza di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive negli strumenti urbanistici per l'applicabilità dell'istituto della Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legge 21 dicembre 2001, n. 443 art. 1, comma 6, lett. b) c) d), sono deliberati dal Consiglio Comunale.

5. Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione di un qualsiasi intervento edilizio sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati da amministrazioni diverse dal comune, e la normativa preveda la convocazione della conferenza dei servizi, il soggetto responsabile del procedimento convoca la predetta conferenza nei modi e termini di legge.

6. Il Dirigente del provvedimento abilitativo in materia paesaggistico – ambientale esprime il proprio assenso nell'ambito della conferenza dei servizi previo parere della commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 63/94, convocata anche in via d'urgenza.

7. Il dissenso in sede di conferenza dei servizi per essere ammissibile:

- a) deve essere espresso nell'ambito della conferenza;
- b) deve essere congruamente motivato;
- c) non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima;
- d) deve recare le specifiche indicazioni delle eventuali modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso.

8. Si considera acquisito l'assenso del Dirigente Comunale che:
- a) non abbia espresso definitivamente il parere in sede di conferenza;
 - b) sia risultato assente;
 - c) si sia fatto rappresentare da funzionario non legittimato;
 - d) non abbia notificato al responsabile del procedimento, prima della votazione della determinazione definitiva sul progetto, il proprio motivato dissenso.
9. Nell'ambito di procedimenti per il rilascio di provvedimenti abilitativi comunque denominati si considera acquisito l'assenso del Dirigente comunale competente che non abbia espresso definitivamente o non abbia notificato al responsabile del procedimento entro il termine fissato dai regolamenti o da determinazioni organizzative del Direttore Generale, secondo le rispettive competenze, il proprio dissenso che:
- a) deve essere congruamente motivato;
 - b) non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscono oggetto della conferenza medesima;
 - c) deve recare le specifiche indicazioni delle eventuali modifiche progettuali necessarie ai fini dell'assenso.
10. Qualora la conferenza di servizi sia convocata ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90, ed in particolare in quella di approvazione di progetti in variante urbanistica, il Comune è rappresentato da un unico Dirigente nominato dal Sindaco che esprime la posizione dell'Ente Locale in tutte le materie ad esso attribuite. In questo caso il Dirigente nominato dal Sindaco deve acquisire preliminarmente, anche mediante conferenza intersettoriale convocata dal Responsabile del procedimento, i pareri dei settori interessati al progetto e/o della Commissione Edilizia Integrata.

Art. 30 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il Dirigente dell'Ufficio preposto deve rilasciare l'autorizzazione edilizia per gli interventi descritti al 6° e 7° comma dell'art. 15, che non necessitano di parere della Commissione edilizia integrata, entro 60 giorni dalla richiesta.

Il termine può venire interrotto per una sola volta se nei 15 giorni successivi alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione edilizia il Dirigente ritenga la documentazione tecnica e/o le asseverazioni trasmesse carenti rispetto agli elementi obbligatori indicati dal Comune sulla base delle indicazioni di legge.

Scaduto il termine senza che il Dirigente abbia rilasciato l'autorizzazione edilizia il privato può dare inizio ai lavori dandone comunicazione al Comune e sempre che siano rispettate le condizioni indicate al 4° comma dell'art. 79 della L.R. 61/85.

ART. 31 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA E L'AUTORIZZAZIONE

La Concessione può essere data al proprietario o al titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni, la Concessione o l'Autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione per il godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

ART. 32 - RICHIESTA DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

1. Le richieste di provvedimenti abilitativi e le Denunce di Inizio Attività devono essere redatte su moduli - anche informatici - forniti dall'Amministrazione Comunale e completati in ogni loro parte. Le istanze devono essere accompagnate dalla documentazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e/o regolamento, anche su supporto informatico.
2. I progetti ed gli ulteriori documenti prescritti devono essere sottoscritti dal proprietario o avente titolo e da uno o più professionisti in qualità di progettista e direttore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze ed iscritti all'ordine o collegio professionale.
3. Nella denuncia di inizio dei lavori, il richiedente deve indicare il Direttore dei Lavori qualora non già stato indicato nella domanda e gli assuntori dei lavori iscritti alla Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura, salvo che non li esegua, ove ammesso, in economia diretta.
4. Tutti i firmatari sono responsabili, ognuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nell'atto abilitativo.
5. Nel caso di lavori condotti in economia, incombe al titolare del titolo abilitativo ed al Direttore dei Lavori l'intera responsabilità circa l'esecuzione.
6. Tutti i firmatari debbono indicare il loro domicilio, la loro residenza, o il loro recapito. Per le comunicazioni inerenti i procedimenti, i firmatari possono eleggere domicilio presso un tecnico da loro designato ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 47 del Codice Civile.

7. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo.

ART. 33 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Stralciato

ART. 34- RILASCIO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Il Dirigente dell'Ufficio preposto, acquisito il parere della Commissione Edilizia, dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica, e delle altre Amministrazioni competenti, assume le proprie determinazioni in merito alla domanda.

I provvedimenti del Dirigente dell'Ufficio preposto sono notificati al richiedente presso il recapito indicato nella domanda stessa entro i termini fissati dall'art. 79 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modificazioni.

Qualora il Dirigente dell'Ufficio preposto ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento motivato.

Prima del rilascio della concessione devono essere corrisposti i contributi di legge, secondo le modalità vigenti in materia.

Restano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Nei 15 giorni successivi al rilascio della concessione o autorizzazione o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo Pretorio, specificando il titolare della concessione o autorizzazione esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o autorizzazione, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al Presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, con pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

**ART. 35- RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI,
DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.
REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.**

I firmatari delle domande di concessione o autorizzazione sono solidamente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

Il Direttore dei Lavori deve firmare gli elaborati di progetto e far pervenire al Dirigente dell'Ufficio preposto l'accettazione dell'incarico assunto prima dell'inizio dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali. Le competenze di cui al comma precedente verranno verificate dagli Uffici Tecnici Comunali.

ART. 36 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge regionale.

**ART. 37 - RIMBORSO DELLE SPESE PER SOPRALLUOGHI
(...)**

**ART. 38 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O
AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO**

La concessione o l'autorizzazione e gli elaborati allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni non inferiori a m. 0.70 x m. 1.00, nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate di acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale o mediante bottino mobile.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

ART. 39 -TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e decorre dalla data di notifica della concessione.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all' escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli interventi autorizzati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il Dirigente dell'Ufficio preposto, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per la concessione originale.

ART. 40 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

a) Inizio dei lavori

Per eseguire le opere il titolare della concessione comunica al Dirigente dell'Ufficio preposto il nominativo del Direttore e dell'assuntore dei lavori con le relative accettazioni dell'incarico e deve denunciare la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dall'inizio stesso.

In mancanza di tale dichiarazione, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti, al Dirigente dell'Ufficio preposto mediante lettera consegnata direttamente al protocollo del Dirigente dell'Ufficio preposto, ovvero, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro gli 8 (otto) giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Dirigente dell'Ufficio preposto la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico degli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori per nuove costruzioni il titolare della concessione deve depositare al competente ufficio comunale, in allegato al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle leggi vigenti. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere presentato il progetto dell'impianto stesso corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente dell'Ufficio preposto ed ottenere la concessione ai sensi del relativo regolamento. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nella concessione, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare autorizzazione o concessione edilizia di cui ai relativi articoli.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni climatiche.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Dirigente dell'Ufficio preposto subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Dirigente dell'Ufficio preposto; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

ART. 41 - ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nessuna costruzione può essere occupata senza il certificato di abitabilità o agibilità rilasciato dal Comune o tacitamente assentita ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 22.4.95, n 425.

Il titolare della concessione edilizia deve chiedere al Comune il certificato di abitabilità o agibilità allegando alla domanda i seguenti documenti:

- a) certificazione del Direttore dei Lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o con struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica, rilasciata dal Direttore dei lavori, ovvero, dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;

- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'Art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) denuncia per l'asporto rifiuti solidi urbani;
- g) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

Nei casi in cui sia dovuto, vanno allegati alla domanda:

- h) nulla osta degli Enti e degli organi competenti;
- i) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto;
- j) copia atto di concessione per occupazione permanente suolo pubblico;
- k) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata al comando del VV. FF;
- l) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n° 203;
- m) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'Art. 11 del D.M. 14/6/1989, n° 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- n) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

Il certificato di abitabilità o agibilità è rilasciato o tacitamente assentito ai sensi del D.P.R. 425/94.

Il certificato di abitabilità o agibilità rilasciato o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali successive varianti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa della documentazione sopra indicata, il Comune rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Come previsto nel 4° e 5° comma dell'Art. 4 del D.P.R. 425/94, in caso di documentazione incompleta, il termine indicato nel comma precedente può essere interrotto dall'Amministrazione Comunale, per una sola volta, allo scopo di ricevere l'integrazione della documentazione; il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

In caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa della documentazione sopra indicata, l'abitabilità o agibilità si intende attestata.

Trascorso detto termine il Comune e gli Enti erogatori dei servizi potranno disporre l'attivazione delle rispettive forniture.

Nei successivi 180 giorni l'autorità competente può disporre l'ispezione delle opere realizzate ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifiche l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.

Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non esistono le condizioni di legge che ne consentono il rilascio.

Il certificato di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

ART. 42 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione in merito alla esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a concessione o autorizzazione, il Dirigente dell'Ufficio preposto ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il Dirigente dell'Ufficio preposto applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

ART. 43 - AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Dirigente dell'Ufficio preposto può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita Commissione Edilizia, annullare le concessioni o autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia, dichiara la decadenza delle concessioni o autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

ART. 44- VIGILANZA SULLE ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA SUL TERRITORIO.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in

contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza il Dirigente dell'Ufficio preposto si avvale di tecnici o agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

ART. 45 TOLLERANZE

Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, da valutarsi per singola unità immobiliare, entro il limite del 2,5% per misure inferiori a m. 1,5 e 1,5% per misure superiori della misura prescritta limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani abitabili;
- superficie utile di pavimento;
- forometrie, ove interessino immobili non vincolati.

L'eventuale provvedimento repressivo del Comune per violazioni urbanistiche edilizie che eccedono i limiti sopradefiniti, deve valutare l'abusività rispetto ai limiti proposti nel presente regolamento come obbligatori.

- TITOLO QUINTO -

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

ART. 46 - ACCESSO DEI VEICOLI DAGLI SPAZI ESTERNI

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili.

L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Dirigente dell'Ufficio preposto.

L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolo di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali rispondenti ai requisiti di cui al successivo Art. 61.

ART. 47 - CORTILI E LASTRICI SOLARI

Si definisce cortile e lastrico solare lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le parti che delimitano il cortile non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m. 5 (cinque), salvo maggiori distacchi prescritti dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m. 0,80; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo Art. 50.

ART. 48 - CAVEDIO O CHIOSTRINA

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a m. 3 (tre).

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Per gli interventi nell'esistente il Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

ART. 49 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Dirigente dell'Ufficio preposto ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico deturpino l'ambiente, è facoltà del Dirigente dell'Ufficio preposto di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente (inclusa la demolizione e ricostruzione senza modifiche della sagoma e del volume) in zone diverse da quelle produttive, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
- b) non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori estranei al tessuto più antico ed ubicati a

quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

- c) Sono vietati tagli nei tetti per la creazione di terrazze o simili che superino il rapporto di 1/5 rispetto alla superficie della falda interessata dall'intervento.
- d) è obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico – architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
- e) La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aerao – illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante.
- f) Si considerano giustificati da reali esigenze igienico - sanitarie gli abbaini ed i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione permanente o accessoria, nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili ed accessori all'abitazione la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq. 1,00 (tolleranza + - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda.
- g) Nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra - per ogni falda - non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
- h) Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione dell'equilibrio architettonico preesistente, fermo restando che gli interventi medesimi non sono ammessi quando l'alterazione introdotta risulti particolarmente pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, ambientale o tipologico del contesto in cui dovrebbero inserirsi.
- i) E' sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo e senza il ricavo di locali abitabili o accessori nel sottotetto, aumento dell'altezza dell'edificio e quindi incremento di volume. In tali casi la sostituzione si ritiene ininfluenza ai fini della determinazione della modifica della sagoma dell'edificio.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, vincolati e/o notificati ai sensi del D.Lgs. 490/99, a condizione che l'intervento difforme sia esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Fatta salva l'eccezione di cui al comma precedente, potrà derogarsi dalle prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al presente articolo.

In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di deroga al Dirigente competente, corredata da un progetto completo dell'intervento nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

E' fatto salvo l'art. 11/bis delle norme di attuazione della variante n.5/01 al P.R.G. .

ART. 50 - DECORO DELLE AREE SCOPERTE

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico non devono pregiudicare il decoro urbano.

A tale riguardo il Dirigente dell'Ufficio preposto ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E' ammessa l'affissione di manifesti, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Dirigente dell'Ufficio preposto escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dal D.Lgs 490/99.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora interessino la carreggiata stradale non meno di m. 5.00.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 51 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 1,50; devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 0,5 con sovrastante eventuale cancellata e devono essere realizzati con materiali coerenti con le preesistenze di valore ambientali.
- b) entro i limiti delle zone artigianali - industriali le recinzioni possono essere realizzate fino ad una altezza massima di m 2,50, di cui la parte cieca non deve superare i *m 2,00 nei confini tra aree edificate, mentre* per i tratti prospettanti aree pubbliche e/o di uso pubblico, nonché all'interno delle fasce di rispetto la parte cieca non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 con soprastante eventuale cancellata fino a complessivi mt. 1,50.
- c) entro i limiti delle altre zone, la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

All'incrocio di strade veicolari ,le recinzioni dovranno essere realizzate con:

- raggio minimo di m. 7, nel caso di strade prive di marciapiede;
- raggio minimo di m. 5, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto può vietare l'uso delle recinzioni e può:

- imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria;
- concedere deroghe ai raggi di curvatura per motivi di sicurezza.

ART. 52 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per le attività, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nel ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- le piante d'alto fusto dovranno essere scelte tra le specie autoctone;
- non meno del 50% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; attenzione dovrà essere posta nel valutare la distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

ART. 53 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il Dirigente dell'Ufficio preposto può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Comune.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite .

I nuovi marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di mt. 2,00 come disposto dal Codice della Strada, Tabella B.

ART. 54- PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno, e la parete di fondo, non può essere inferiore a m. 3,00. L'altezza non può essere inferiore a m. 3.00, salve altezze minori dovute alla contiguità di portici esistenti.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto può concedere dimensioni inferiori se motivate da ragioni architettoniche o di pubblico interesse.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Dirigente dell'Ufficio preposto.

ART. 55 - ELEMENTI CHE SPORGONO DA FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Gli elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4.50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm. 30, solo se esiste il marciapiede.
- b) oltre i m. 4.50 di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.50, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10, ad eccezione delle cornici di copertura.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese le strade e piazze chiuse al traffico veicolare, anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dallo spazio veicolare; la posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi altro elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 3.50, devono aprirsi senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 56 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PRIVATO ACCESSIBILE AL PUBBLICO

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo, di elementi che formano coperture, verande, ecc., purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

ART. 57- COMIGNOLI, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli elementi sporgenti oltre le coperture devono essere realizzati in coerenza con l'edificio ed eseguiti con materiali adeguati.

ART. 58 - ANTENNE PER LA RICEZIONE RADIOTELEVISIVA, RADIOTELEVISIVA SATELLITARE, TERMINALI DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Allo scopo di disciplinare la installazione di antenne televisive, antenne paraboliche satellitari, nonché la installazione degli apparecchi terminali degli impianti di condizionamento, il Comune approverà un apposito regolamento contenente le disposizioni per la messa in opera di detti manufatti precisando anche i criteri da seguire per eliminare o ridurre l'impatto visivo sull'ambiente circostante e sugli spazi pubblici.

ART. 59 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte, fino all'altezza del primo piano; al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente le scale esterne prescritte per ragioni di sicurezza. La norma non trova applicazione nelle zone ed aree interessate da vincoli storico-architettonici, paesaggistico-ambientali, nelle zone agricole, nonché negli interventi di nuova costruzione come definiti nel precedente art. 6.

ART. 60 - SCALE E ASCENSORI

Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni le scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1,20 e mt.1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Negli edifici unifamiliari o bifamiliari le rampe delle scale interne agli alloggi devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,00.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente. Le rampe negli spazi di servizio non sono soggette a limiti.

E' vietato realizzare nei vani scala l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, *compreso l'eventuale scantinato*, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

Le ringhiere ed i parapetti, devono avere altezza minima di m. 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

I pianerottoli devono presentare larghezza e profondità non inferiori alla larghezza della scala e devono essere realizzati dopo non più di 15 alzate; è fatto divieto di realizzare gradini a forma di ventaglio o con inclinazione inferiore a 45°.

Tutti gli edifici devono essere dotati di scale atte a consentire il trasporto di infermi o infortunati da tutti i piani agibili.

Le scale tra due pareti dovranno prevedere almeno un corrimano.

ART. 61 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Le falde di copertura non possono avere pendenza superiore al 45%.

ART. 62 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sono ammesse, previa concessione, aperture in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano realizzate con elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o con inferriate a maglie fitte.

ART. 63 - BARRIERE ARCHITETTONICHE E NORME DI SICUREZZA

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate la L. 13/89 e il D.M. 236/89 e successive modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo, sociale, residenziale, dovranno essere adottati, nei limiti definiti dalle disposizioni di legge, gli accorgimenti atti ad eliminare o ridurre le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite.

Dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso 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 private di tipo condominiale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto può imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

Gli accessi, le rampe, i giardini, e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

ART. 63/BIS - RAMPE CARRABILI

Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di mt. 7,00, la larghezza minima di mt. 4,00 .

I parapetti devono avere un'altezza pari a mt. 1,00, il materiale di pavimentazione deve presentare adeguata rugosità o rialzi tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse .

All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno mt. 5,00 .

- TITOLO SESTO -

PRESCRIZIONI TECNICHE

ART.64 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le prescrizioni del Regolamento d'Igiene , per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare le fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica e dagli Uffici preposti dal comune.

ART. 65 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; pertanto le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a cm. 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà comunque garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali al piano terreno destinati alla residenza, devono avere il piano di calpestio a quota non inferiore a cm 40 dalla quota del terreno circostante a mezzo di solaio o vespaio aerato, fatta eccezione per i locali abitabili o agibili con sottostante scantinato *e i locali comunque esistenti*, che possono ridurre detta quota fino a cm 10.

I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio posto a quota superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità.

Il Dirigente dell'Ufficio preposto può consentire quote diverse del piano di calpestio negli interventi sugli edifici esistenti.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

(...)

ART. 65/BIS - SOTTERRANEI E SEMINTERRATI

I locali sotterranei e quelli seminterrati compresi in unità residenziali non possono essere destinati ad abitazione permanente, ma esclusivamente ad usi accessori.

I locali seminterrati facenti parte di unità immobiliari realizzate o esistenti fuori terra comprese nelle zone "A", possono essere destinati a magazzino di vendita, laboratorio artigiano di servizio e artistico, autorimessa, servizi igienici, fatte salve specifiche norme per i singoli casi, quando abbiano un'altezza interna utile di mt.2,60, riducibile a mt.2,40 per i corridoi e i disimpegni in genere, i bagni, i locali per i servizi igienici, ed emergano dal suolo almeno per 1/3 dell'altezza, misurata su ogni lato.

E' prescritto il rispetto delle norme specifiche che disciplinano i locali seminterrati a destinazione produttiva.

ART.66 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico dei locali abitabili, con riferimento specifico alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C. e, per gli alloggi, non inferiore a 18° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

La necessità di tali maggiori temperature deve essere motivata.

ART. 67 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;

- nei locali sotterranei;

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Nei locali oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse superfici finestrate pari a 1/10 della superficie di calpestio, o pari a quelle esistenti se non viene aumentata la superficie del relativo locale e se non è possibile incrementare le superfici finestrate fino ad 1/8 della superficie di calpestio.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia.

ART.68- REQUISITI ACUSTICI

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che il livello sonoro dei rumori prodotti nei locali non rechi molestia ai restanti locali.

Le pareti esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico con indice di valutazione non inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Comune, può prescrivere particolari isolamenti acustici in modo da non recare molestia alle abitazioni.

Le pareti interne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici con indici di valutazione non inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno 36 dB;
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigianali, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

In caso di inosservanza, il Dirigente dell'Ufficio preposto dispone apposita perizia e stabilisce le opere da realizzare per eliminare le molestie accertate, stabilendo i termini di esecuzione dei lavori, pena la revoca della Concessione o Autorizzazione Edilizia.

ART. 69 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Dirigente dell'Ufficio preposto ha la 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, ecc., di varia natura.

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

ART.70 - AERAZIONE DEI LOCALI

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.)

I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

ART. 71 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Dimensioni dei locali

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

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, con presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9;
- b) larghezza minima dei locali m. 2,00;
- c) altezza media netta non inferiore a m. 2.70 con un minimo di m. 1.80.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00.

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti ed anche altezze minori a quelle sopraindicate fino ad un minimo di m. 2.50.

Per i locali non abitabili l'altezza media non può essere inferiore:

- a m. 2,40, con un minimo i m 1,50, per i servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni, di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- a m. 2,20, per vani scala, ripostigli, garage di solo posteggio, saletta di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Dirigente dell'Ufficio preposto, sentita la Commissione Edilizia.

L'altezza minima degli spazi al di sotto e sopra i soppalchi, non deve essere inferiore a m. 2,20.

La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 40% di quella del locale soppalcato.

L'altezza interna, nel caso di travi a vista, di norma va misurata sotto trave.

Servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Il locale del W.C. non può avere comunicazione diretta con i locali abitabili, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

Residenze nelle zone destinate ad usi agricoli

Nei nuovi edifici residenziali pertinenti agli usi agricoli, sono ammessi nello stesso edificio solo locali per fienile, granaio e deposito di materiale non soggetto a fermentazione, a condizione che questi locali non siano disposti sopra le abitazione, che non siano con queste comunicanti, e che siano divisi dalla abitazione mediante muratura continua dello spessore di cm 26 circa .

Dimensione minima degli alloggi

La superficie minima netta di pavimento degli alloggi non potrà essere inferiore a mq.60, fatta eccezione per le tipologie uni/bifamiliari.

Alloggi con destinazione minima di mq.45 (costituiti almeno da un stanza e da un servizio di mq.4,00, entrambi con presa di luce diretta con l'esterno diversa dalla porta di accesso), potranno trovare posto in edifici con tipologie diverse dalle uni/bifamiliari allorquando siano presenti almeno 5 (cinque) alloggi con una superficie netta di pavimento di almeno mq.60 (nel caso si possano ricavare più di cinque alloggi si applica il rapporto 1 a 5).

ART. 72 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Vanno osservate le seguenti disposizioni:

- a) i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto;
- b) 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, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni; il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione degli escrementi;
- c) le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione;
- d) Le porte devono aprirsi verso l'esterno;
- e) I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Gli allevamenti intensivi devono rispettare le prescrizioni del D.G.R. 7949/89. La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, ossia devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionate sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

ART. 73 - SCARICHI

Le acque meteoriche devono essere immesse in appositi collettori ; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie in conformità al regolamento fognario vigente.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita dalla legislazione vigente.

ART. 74 - SCAVI

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

ART. 75 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Dirigente dell'Ufficio preposto che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

TITOLO SETTIMO -

CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 76 - RECINZIONI PROVVISORIE

Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che sono impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m. 2,00 e risultare non trasparenti.

Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere al Dirigente dell'Ufficio preposto la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere garantito il pronto e libero accesso agli addetti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

Il Comune ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto alcun corrispettivo.

ART. 77 - OPERE PROVVISORIE DEL CANTIERE

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo con opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

ART. 78 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO D'INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il Dirigente dell'Ufficio preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio.

ART. 79 - TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI I SERVIZI PUBBLICI E RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto si procede in via forzosa.

- TITOLO OTTAVO -

DISPOSIZIONI VARIE

ART. 80 - INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

ART.81 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

- TITOLO NONO -

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 83 MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari di fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti di sicurezza garantendo la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.

ART. 84 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una costruzione o parte di essa costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario, il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Comune e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

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

TITOLO DECIMO

PREVENZIONE DA PERICOLI D'INCENDIO

ART. 85 LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI

I locali destinati alla lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco controlla l'applicazione delle norme.

ART. 86 IMPIEGO DI STRUTTURE LEGNEE PORTANTI

In tutti i casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei per strutture portanti, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ART. 87 PREVENTIVO NULLA - OSTA DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO

Per i seguenti edifici, prima del rilascio della concessione edilizia, è richiesto il preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

- locali di spettacolo e trattenimento in genere con capienza superiore a 100 posti (non sono compresi i ristoranti);
- alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
- impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
- locali di deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq 1000;
- locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq 400 , compresi i servizi e i depositi;
- autorimesse con più di 9 autoveicoli; Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono compresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1.2.1986 " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
- edifici con altezza antincendio superiore a 24 m.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

ART. 88 - IMPIANTI INTERNI PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS E IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto interno per la *distribuzione del gas* deve essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie.

Tutti gli impianti fissi funzionanti a gas combustibile, provvisti o meno di camino, dovranno essere installati secondo le norme di sicurezza precisate dalla legge 6.12.1971 n° 1083, dal D.M. 6.6.1973, dalle norme U.N.I. ad esso allegate e dalle altre norme tecniche emanate in materia. Gli stessi impianti dovranno possedere, inoltre, i requisiti indicati dalle norme di prevenzione incendi.

Prima del rilascio dell'abitabilità di un fabbricato, o parte di esso, nel quale sia installato un impianto di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà richiedere al titolare della concessione edilizia una dichiarazione compilata dall'installatore dell'impianto o da un tecnico qualificato, da cui risulti che l'impianto stesso è conforme alle norme riportate nel comma precedente. Tale dichiarazione va inserita nel fascicolo della concessione edilizia.

L'obbligo della dichiarazione dell'installatore o di un tecnico qualificato prevista al comma precedente viene estesa alle aziende erogatrici di gas combustibile ogni qualvolta il singolo utente richieda un aumento della portata di gas erogato, od una modifica dei locali, dell'ubicazione, dell'uso o della consistenza degli impianti già installati i funzionanti.

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 ove possa presentarsi il pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

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 m 1,00 rispetto all'estradosso della copertura; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nella murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni da pane, pasticceria e simili, forni fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

TITOLO UNDICESIMO

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 89 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le opere da considerare come opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal P.R.G. alle aree per servizi.

Le opere di **urbanizzazione primaria** sono:

- a) strade residenziali,
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) rete telefonica

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di **urbanizzazione secondaria** sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

TITOLO DODICESIMO -

NORME AMBIENTALI

ART. 90 - INSERIMENTO AMBIENTALE E DECORO DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzarsi – nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture – agli edifici circostanti, ed in particolare a quelli costituenti matrice ambientale, nonché nelle caratteristiche dell’abitato e dell’ambiente urbano o naturale in cui vengono ad inserirsi.

Vanno limitate le strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi quali cornici, pensiline.

A tal fine, il Dirigente, con parere della Commissione Edilizia, in sede di esame dei permessi di costruire, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative, di stabilire motivate limitazioni ulteriori rispetto a quelle urbanistiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

ART.91 – MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER MANUTENZIONI IN QUOTA .

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 11 nel D. Lgs n 155/2008 e s.m.i., dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma 1 DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art 11 del D. Lgs. 115/2008 e s.m.i., sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale

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

Conteggio volumetrico

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max=1,80 e largh max 0,70).