

Sindaco
dott. Massimo Pavan

Segretario Comunale
dott. Candia Massimo

Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Antonella Disegna

Progettista
ing. Luca Zanella



Regolamento Edilizio Comunale

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

luglio 2017

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA.....	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I: NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	4
ART. 1- CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
ART. 2- RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.....	4
ART. 3- RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.....	4
TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI.....	5
ART. 4- INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.....	5
ART. 5- INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'.....	5
ART. 6- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	6
ART. 7- ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI	6
ART. 8- SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE, LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E A PRESENTARE COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO.....	7
ART. 9- DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO	8
ART. 10- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	8
ART. 11- PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	11
ART. 12- CERTIFICAZIONI, AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA.....	12
ART. 13- IL PERMESSO DI COSTRUIRE	13
ART. 14- ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	13
ART. 15- ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	14
ART. 16- CONCESSIONE GRATUITA.....	14
ART. 17- EDILIZIA CONVENZIONATA	14
ART. 18- VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO.....	14
ART. 19- VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	15
ART. 20- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	15
ART. 21- DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	15
ART. 22- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	16
ART. 23- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO	18
ART. 24- PROCEDURA DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE DI UN PUA.....	19
ART. 25- ATTUAZIONE DEL PIANO	21
TITOLO III: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)	22
ART. 26- FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	22
ART. 27- PRINCIPI ORGANIZZATIVI E PROCEDIMENTALI	22
TITOLO IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO... 23	
ART. 28- ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	23
ART. 29- COMPOSIZIONE DELLE COMMISSIONE EDILIZIA.....	23
ART. 30- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	23
ART. 31- ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	24
ART. 32- COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.....	25
ART. 33- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO .	25
TITOLO V: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	27
ART. 34- PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	27
ART. 35- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	27
ART. 36- OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	27
ART. 37- VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA	28
ART. 38- ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	28
ART. 39- RISCOSSIONE DELLE SOMME.....	28
ART. 40- PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITA'	28
ART. 41- EVIDENZA DEL PERMESSO O DELLA DENUNCIA E DEL PROGETTO.....	29

REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 42-	VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	29
TITOLO VI: USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI.....		30
ART. 43-	CERTIFICATO DI AGIBILITA'	30
ART. 44-	AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO	30
ART. 45-	UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI.....	30
ART. 46-	DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	31
PARTE SECONDA		32
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE		32
TITOLO I: CARATTERISTICHE EDILIZIE		32
ART. 47-	DECORO DEGLI EDIFICI.....	32
ART. 48-	DECORO DEGLI SPAZI	32
ART. 49-	CORTILI E LASTRICATI SOLARI	32
ART. 50-	CAVEDIO O CHIOSTRINA	33
ART. 51-	ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	33
ART. 52-	ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI.....	34
ART. 53-	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	34
ART. 54-	RECINZIONI.....	34
ART. 55-	ALBERATURE.....	34
ART. 56-	COPERTURE	34
ART. 57-	SCALE ESTERNE	35
ART. 58-	MARCIAPIEDI	35
ART. 59-	PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO	35
ART. 60-	EDICOLE.....	35
ART. 61-	CABINE TELEFONICHE E PENSILINE	36
ART. 62-	ANTENNE RADIOTELEVISIVE	36
ART. 63-	INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	36
ART. 64-	NUMERI CIVICI.....	36
PARTE TERZA.....		37
NORME IGIENICO SANITARIE		37
TITOLO I: PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....		37
ART. 65-	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	37
ART. 66-	PROTEZIONE DALL'UMIDITA'	37
ART. 67-	REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE	37
ART. 68-	ISOLAMENTO ACUSTICO	37
ART. 69-	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	37
TITOLO II: IMPIANTI TECNICI.....		38
ART. 70-	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.....	38
ART. 71-	IMPIANTI ELETTRICI.....	38
ART. 72-	IMPIANTI ASCENSORE	38
ART. 73-	VENTILAZIONE MECCANICA.....	38
ART. 74-	CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA.....	38
ART. 75-	FOGNATURE	39
TITOLO III: REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI.....		40
ART. 76-	PARAMETRI ABITATIVI	40
ART. 77-	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	40
ART. 78-	LOCALI ABITABILI	40
ART. 79-	RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI (L.R. 06/04/1999 N. 12).....	41
ART. 80-	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	41
ART. 81-	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	42
ART. 82-	CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	42
ART. 83-	LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	42
TITOLO IV: COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE		44
ART. 84-	EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	44
ART. 85-	BARRIERE ARCHITETTONICHE	44

REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 86-	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	44
ART. 87-	EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	44
ART. 88-	IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	44
PARTE QUARTA.....		46
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....		46
TITOLO I: NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....		46
ART. 89-	STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	46
ART. 90-	MANUTENZIONE E RESTAURI	46
ART. 91-	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	46
TITOLO II: PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO.....		47
ART. 92-	LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	47
ART. 93-	IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.....	47
ART. 94-	PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO	47
TITOLO III: CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....		48
ART. 95-	OPERE PROVVISORIALI.....	48
ART. 96-	SCAVI E DEMOLIZIONI.....	48
ART. 97-	MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI.....	48
ART. 98-	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	49
PARTE QUINTA.....		50
DISPOSIZIONI FINALI.....		50
ART. 99-	ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	50
ART. 100-	NORME ABROGATE.....	50
ART. 101-	DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	50
ART. 102-	SANZIONI	50
ART. 103-	POTERI DI DEROGA.....	50

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I: NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1- CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

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

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

Art. 2- RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana, della Regione Veneto e le Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano Regolatore Comunale (PRC).

Art. 3- RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dall'art. 29 del DPR 380/2001, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari del permesso di costruire, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Per le opere realizzate dietro presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. L'amministrazione può, in caso di dichiarazioni non veritiere da parte del progettista, dare comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art. 29, comma 3 del DPR 380/2001 e smi).

Inoltre ai sensi dell'art. 19, comma 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 141, *"in caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo."*

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo II: TITOLI ABILITATIVI

Art. 4- INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Si richiama altresì l'obbligo di richiedere ed ottenere un nuovo permesso di costruire per varianti da apportare alle opere elencate nel presente articolo.

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici (art. 13, comma 1 del DPR 380/2001).

Le caratteristiche del permesso di costruire, i presupposti ed il procedimento per il rilascio del permesso, nonché l'efficacia temporale e la decadenza dello stesso sono disciplinati dagli artt. 11, 12, 15 e 20 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Sono inoltre subordinati a permesso di costruire gli interventi di installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare all'interno della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 5- INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Sono realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 4 e 6 del presente Regolamento, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 22, comma 2 del DPR 380/2001).

In alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22, comma 3 del DPR 380/2001, possono essere realizzati mediante SCIA:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli

REGOLAMENTO EDILIZIO

interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Le modalità di presentazione della SCIA sono disciplinate dall'art. 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..

Art. 6- ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al paragrafo precedente possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Art. 7- ATTIVITA' EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

L'attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni, non soggetta a titolo abilitativo, è disciplinata dall'art. 7 del DPR 380/2001 e s.m.i..

REGOLAMENTO EDILIZIO**Art. 8- SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE, LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E A PRESENTARE COMUNICAZIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile ai sensi e con le modalità previste dall'art. 11 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare segnalazione certificata di inizio attività e comunicazioni per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti artt. 4, 5 i soggetti di seguito elencati:

1. il proprietario del suolo;
2. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
3. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
4. l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
5. l'usufruttuario e il titolare di diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025 e 1026 del Codice Civile) solo per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
6. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile) solo per manutenzione e trasformazioni inerenti al loro titolo;
7. il locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile);
8. l'affittuario agrario (L. n. 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279/1944) solo per miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
9. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, con delega, procura o mandato da parte del proprietario;
10. il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
 - l'assegnatario delle terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di procedura Civile;
11. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
 - il tutore
 - il curatore solo per manutenzione straordinaria ed interventi di restauro conservativo;
12. gli enti pubblici come le Province e gli I.A.C.P. per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà per gli immobili o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
13. le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, ecc.).

L'attestazione del titolo di cui sopra può essere sostituita da una autocertificazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 della Legge n. 134 del 7 agosto 2012, "Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti".

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 9- DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO

La domanda di permesso di costruire per gli interventi citati al precedente art. 4, o la segnalazione certificata di inizio attività per gli interventi citati all'art. 5, bollate a termini di legge, redatte su modelli stampa predisposti dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, devono essere indirizzate allo sportello unico per l'edilizia ed essere accompagnate dai disegni, compilati secondo le norme elencate al successivo art. 10, corredate da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione (art. 20, comma 1 del DPR 380/2001) e dalla documentazione di cui al successivo art. 10.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere il permesso e dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati: nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale, estremi per contatti telefonici e telematici del proprietario e dei progettisti; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione della Ditta ed il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa domanda di permesso o prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome del costruttore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere la comunicazione per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 33.

Con la domanda di permesso devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto del permesso stesso, ai sensi dell'art. 13, comma 1 della Legge n. 134 del 7 agosto 2012, "*... essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti*".

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di permesso.

Qualora la documentazione allegata risulti incompleta, viene data comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal richiedente, e dal progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non conferisce alcun diritto compositivo né vincola il Comune al successivo rilascio del permesso.

Gli atti abilitativi in genere, permesso di costruire o SCIA, che riguardino l'esecuzione di opere su aree soggette a piano urbanistico attuativo, dovranno:

- riportare gli estremi del permesso del PUA afferente;
- richiamare la necessità del rispetto delle NTA e delle previsioni planivolumetriche del piano attuativo;
- avere allegato lo stralcio planimetrico del PUA in cui si inserisce l'opera in progetto.

Art. 10- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere presentati in duplice copia cartacea piegati nelle dimensioni U.N.I. A4 e su supporto magnetico in formato digitale.

Essi devono comprendere:

- estratto con cerchiato in rosso l'ambito di intervento;
- planimetria catastale dell'ambito di intervento in scala 1:2000, aggiornata sul posto alla

REGOLAMENTO EDILIZIO

data di presentazione del progetto, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la collocazione dell'opera in progetto.

- limitatamente alle opere previste dall'art. 4, un estratto scala 1:2000 del P.I., con inserimento dell'intervento in progetto ed individuazione dell'area di pertinenza, rosso per il manufatto e verde per l'area, con indicazione delle servitù e dei vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dall'art. 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

A - per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione sommaria corredata da una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali la superficie utile abitativa, il volume urbanistico e la superficie destinata a servizi ed accessori, complessiva e distinta per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale od agricola la superficie al netto da murature o pilastri;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; le quote planoaltimetriche dell'opera in progetto dovranno essere riferite a capisaldi, almeno due per ogni intervento, di coordinate x, y, z note, che rimarranno inalterati prima e dopo l'intervento, al fine di verificare con certezza la corrispondenza dell'opera realizzata con l'opera in progetto;
- c) planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti gli elaborati del successivo punto E;
- d) le piante dei vari piani, quando non siano identici tra loro, in scala non inferiore a 1:50 per le Z.T.O. A ed 1:100 per le altre Zone, quotate e riportanti in particolare le superfici ed il volume dei singoli locali al netto di murature, pilastri, sguinci, vani porta, ecc., recanti inoltre la precisa indicazione della destinazione dei locali. Per funzioni diverse da quella residenziale dovrà essere indicata la specifica attività;
- e) pianta in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) prospetti esterni in scala 1:50 o 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori; qualora l'unità di intervento sia adiacente ad altre unità immobiliari l'elaborazione dei prospetti deve essere estesa alle unità adiacenti;
- g) sezioni verticali in scala 1:50 o 1:100 ed in numero sufficiente a rappresentare compiutamente l'articolazione planimetrica dell'edificio in progetto; le quote altimetriche saranno relazionate al caposaldo di cui al punto b);
- h) planimetria del fabbricato in scala 1:100, con l'indicazione della rete e degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- i) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- j) copia autentica dell'atto notarile di proprietà o altro titolo a legittimazione della richiesta ai sensi dell'art. 8.
- k) dichiarazione di consenso al vincolo, se richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento.

B - per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni, i restauri e le opere di manutenzione straordinaria:

- a) le stesse indicazioni del comma precedente. E' inoltre richiesta la sovrapposizione tra lo stato attuale e del progetto sugli stessi grafici, con colori diversi per le indicazioni dei

REGOLAMENTO EDILIZIO

manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b) computo metrico estimativo per la quantificazione del contributo relativo al costo di costruzione qualora non sia altrimenti determinabile secondo le norme vigenti.

C - per le demolizioni di edifici:

- a) piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

D - per il collocamento, la modificazione o la rimozione di chioschi, edicole, distributori di combustibile, tombe, edicole funerarie, stemmi, insegne, targhe decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, fontane:

- a) planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

E - per nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni, modificazioni di recinzioni:

- a) planimetria in scala 1:200 con l'andamento planimetrico della recinzione;
- b) sezione e prospetto tipo in scala 1:20;
- c) sezione trasversale in scala 1:50 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) indicazione di materiali indicati.

F - per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, l'abbattimento degli alberi, la modifica delle aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria in scala 1:500 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni di manufatti, quotati in scala adeguata e riferiti a caposaldi posti a quota nota e non modificabili dagli interventi.

G - per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani in scala 1:100 con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 e riferita a caposaldi posti a quota nota e non modificabile dagli interventi

H - per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi, ecc.:

- a) relazione illustrativa;
- b) piante e prospetti quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

I - per le mostre ed i depositi all'aperto:

- a) relazione illustrativa;
- b) planimetria dell'area in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, alle recinzioni, alle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

J - per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile.

E' facoltà del responsabile del procedimento chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, certificazioni, elaborazioni digitali tridimensionali, 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 per la quale è richiesto il permesso o è fatta segnalazione.

In tal caso, i termini restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione

REGOLAMENTO EDILIZIO

degli elaborati richiesti.

Art. 11- PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità e gli effetti di cui all'art. 20 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo, concesso dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La domanda di permesso di costruire redatta e corredata in conformità al precedente art. 9, viene presentata all'Ufficio Protocollo, il quale dopo aver controllato che gli allegati a corredo siano quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

Il responsabile del procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, esegue l'istruttoria acquisendo i pareri prescritti e gli atti di assenso necessari e verificando la completezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.C., all'eventuale piano urbanistico attuativo, al P.P.A., al presente regolamento, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari riferite all'intervento in esame.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto, può, entro sessanta giorni, richiederle illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato ed integra la documentazione nei successivi quindici giorni.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente.

L'iter della pratica è sospeso fino alla presentazione della documentazione integrativa.

Se entro il termine di sessanta giorni non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di provvedimento di cui al comma 3 dell'art. 20 del DPR 380/2001. Qualora sia indetta la conferenza di servizi la determinazione motivata di conclusione del procedimento è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

Ai sensi dell'art. 20, comma 3 del DPR 380/2001, il permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione, e di verificata conformità alle

REGOLAMENTO EDILIZIO

norme urbanistico-edilizie, il responsabile del procedimento procederà al calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del DPR 380/2001.

Il permesso di costruire viene consegnato corredato da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Il permesso viene sempre rilasciato salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del responsabile del procedimento non contenga espressa menzione a riguardo.

Art. 12- CERTIFICAZIONI, AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA

In relazione al tipo di opera da eseguirsi, a particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di intervento o del territorio in cui esso ricade, l'avente titolo a presentare il permesso o la segnalazione dovrà ottenere le autorizzazioni, i nullaosta e le certificazioni sotto elencate, il cui rilascio compete a organi diversi dall'amministrazione comunale, ovvero all'amministrazione comunale stessa che provvederà ad inoltrarle all'autorità competente al rilascio.

Le autorizzazioni, i nullaosta e le certificazioni di cui sopra possono essere sostituite da autocertificazioni e asseverazioni di tecnici abilitati ai sensi dell'art. 13, comma 1 della Legge n. 134 del 7 agosto 2012.

Tali documenti, ove ne ricorra la necessità, sono di norma da allegarsi alla domanda di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività; il richiedente potrà tuttavia riservarsi a consegnarli prima del rilascio del medesimo allegando in tal caso la semplice ricevuta dell'avvenuta richiesta all'organo competente al rilascio.

Il diniego degli stessi da parte dell'organo competente, costituirà impedimento al rilascio del permesso di costruire o della segnalazione.

Le certificazioni sono:

- 1) il parere dell'azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del DPR 380/2001;
- 2) nulla-osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco circa l'osservanza delle norme di prevenzione degli incendi, da richiedersi ai sensi della Legge n. 966/1965, del DPR 577/1982 e del DPR 151/2011;
- 3) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui all'OPCM n. 3274 del 20/03/2003, al DM 14/01/2008 e alla specifica normativa regionale;
- 4) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- 5) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- 6) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- 7) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 394 del 06/12/1991, in materia di aree naturali protette;
- 8) approvazione da parte dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) del piano aziendale per le opere da realizzare nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 9) nulla-osta da parte del Servizio Regionale Forestale per gli interventi che comportano una riduzione dell'area boscata, ai sensi dell'art. 15 della LR 52/1978;
- 10) autorizzazione all'esecuzione delle opere, da rilasciarsi da parte della Giunta Regionale o del Genio Civile competente per territorio, nei casi previsti dalla legge;
- 11) autorizzazione allo scarico di acque di rifiuto in fognatura pubblica, in corso d'acqua superficiale, sul suolo. Si applicano le norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- 12) denuncia allo sportello unico per l'edilizia delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica, da effettuarsi ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 65 e 67 del DPR 380/2001;
- 13) altri nulla-osta od autorizzazioni di competenza di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, eventualmente richiesti da leggi e regolamenti relativi all'edilizia residenziale pubblica, all'edilizia per impianti di uso pubblico e per impianti produttivi, e all'edilizia per opere pubbliche.

Art. 13- IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire deve contenere:

- 1) l'identificazione del titolare del permesso di costruire e gli estremi della domanda presentata;
- 2) l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere per le quali si rilascia il permesso; in particolare le destinazioni d'uso ammesse e la superficie relativa a ciascuna di esse, nonché le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della strumentazione urbanistico-edilizia comunale oppure per il suo miglioramento formale e funzionale. Le modifiche prescritte debbono essere di limitata entità, tale da non comportare la rielaborazione del progetto;
- 3) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale e le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 4) la data di inizio e ultimazione dei lavori, da fissarsi ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001;
- 5) l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di cessione al Comune di dette aree;
- 6) gli estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonché alla determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, vigenti al momento del rilascio;
- 7) nel caso di concessioni convenzionate ai sensi del successivo art. 17, fa parte del permesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da redigersi o trascriversi secondo quanto specificato al medesimo articolo.

E' opportuno che il permesso di costruire richiami gli obblighi, posti a carico del titolare inerenti l'attuazione dell'intervento, quali comunicazioni di inizio e ultimazione lavori, richieste di visite di controllo, nomina di eventuali collaudatori, richiesta di certificato di abitabilità di cui ai successivi articoli.

Art. 14- ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del DPR 380/2001.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

REGOLAMENTO EDILIZIO

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per classi di comuni.

Art. 15- ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A scomputo totale o parziale della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, il titolare del permesso può, presentando dettagliato computo metrico estimativo, obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Il dirigente, sentiti i competenti uffici, provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale sulla base del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare o potenziare in conformità all'art. 12 del DPR 380/2001.

La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare del permesso, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Art. 16- CONCESSIONE GRATUITA

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi di cui all'art. 17, comma 3 del DPR 380/2001.

Art. 17- EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 14 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18 del DPR 380/2001.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero di eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del titolare del permesso.

Art. 18- VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del permesso di costruire deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il rilascio del permesso di costruire in variante deve avvenire nel rispetto delle normali procedure inerenti i permessi di costruire.

In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate sono tali da comportare nulla-osta ed autorizzazioni non richieste dal progetto originario.

Il permesso in variante non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati dal permesso originario.

Il rilascio del permesso in variante comporta il conguaglio del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 da corrispondersi per le opere oggetto del permesso originario.

Le istanze relative a varianti inerenti la sagoma, la superficie utile, la destinazione d'uso delle costruzioni, la posizione del fabbricato rispetto ai confini, la quota rispetto al piano di campagna, devono essere presentate, e i relativi permessi devono essere rilasciati prima dell'esecuzione dei lavori.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto ai permessi o alla relativa istanza che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di agibilità.

Le variazioni sanabili senza sanzione non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma del D.Lgs. 42/2004.

Art. 19- VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è riferito esclusivamente alla persona fisica o giuridica alla quale è intestato e può essere trasferito, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa.

Esso non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile.

I successori e gli aventi causa del titolare del permesso devono chiedere la variazione dell'intestazione e il responsabile del procedimento, una volta accertato che ne abbia titolo, provvede alla relativa voltura.

In conseguenza della voltura non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso originario.

Art. 20- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRC di iniziativa privata è regolata dalle disposizioni del presente regolamento e dei seguenti.

Le procedure per la formazione, l'approvazione e l'efficacia dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono regolati dall'art. 20 della LR 11/2004.

Art. 21- DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La domanda di approvazione di un piano attuativo da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;
- 2) gli elaborati tecnici atti a consentire la valutazione di legittimità, validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti di cui al successivo art. 22. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n. 4 copie su supporto cartaceo ed una copia in formato digitale pdf;
- 3) copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei pubblici sottoservizi a riprova della fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:
 - energia elettrica
 - servizio telefonico
 - distribuzione idrica
 - raccolta delle acque meteoriche e reflue
 - distribuzione del gas;
- 4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale:
 - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o comporti l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
 - gli atti di assenso, comunque denominati, nel caso in cui all'interno della zona oggetto di piano attuativo ricadano immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 42/2004
Può essere allegata la sola copia della richiesta di autorizzazione a condizione che l'autorizzazione sia prodotta prima dell'adozione del piano attuativo stesso.
 - nel caso in cui le sistemazioni previste dal piano attuativo comportino deroghe a servitù di cui al D.Lgs. n. 66 del 15/03/2010, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al competente Comando Militare Territoriale.
 - autorizzazione degli aventi diritto per aggravio di servitù, su fondi privati, determinati dalla trasformazione urbanistica.
- 5) copia della domanda di autorizzazione per l'eventuale sovrapposizione con uno dei seguenti vincoli:
 - vincolo idrogeologico e forestale ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. n. 3267/1923;
 - vincolo di destinazione forestale ai sensi e per gli effetti di cui alla LR 52/1978 e s.m.i..

Le procedure da seguire sono quelle elencate nel precedente articolo 12.

Art. 22- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Gli elaborati tecnici del P. di L. devono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

1. Documentazione dello stato di diritto
- 1.1 **ESTRATTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE**
L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno sulla planimetria del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione. Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.
- 1.2 **MAPPA E CERTIFICATO CATASTALE** aggiornati ad almeno sei mesi dalla data di

REGOLAMENTO EDILIZIO

presentazione, con gli elementi atti ad identificare l'intestazione delle particelle interessate dall'intervento, le caratteristiche di superficie e di estimo.

1.3 VINCOLI E SERVITU' GRAVANTI SULL'AREA

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale secondo la casistica di cui al precedente art. 12.

2. Documentazione sullo stato di fatto

2.1 RILIEVO topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o, per interventi di particolare natura ed estensione, non inferiore a 1:2000.

2.2 PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione:

- dei manufatti esistenti;
- del tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose;
- del sistema idrografico di superficie;
- di elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.3;
- della viabilità e toponomastica;
- delle servitù attive e passive in essere.

2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

2.4 VERIFICA DI COMPATIBILITA' geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento

3. Documentazione di progetto

3.1 PLANIMETRIA nella scala di cui all'elaborato 2.1 precedente contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli;
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
- delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

3.2 SEZIONI E PROFILI in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.

3.3 SCHEMA DEGLI IMPIANTI TECNICI relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.

3.4 PROGETTO DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, in scala 1:500, contenente l'indicazione dei punti luce e l'ubicazione delle cabine di trasformazione.

3.5 TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto.

Dovrà indicare:

- a. superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento,
- b. superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale,
- c. superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area

REGOLAMENTO EDILIZIO

d'intervento,

- d. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso,
- e. superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati,
- f. verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c) , d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.6 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche al contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione deve essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato, di quelle di consolidamento, drenaggio, bonifica, eventualmente previste, tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico di massima delle opere da eseguire.

3.7 NORME DI ATTUAZIONE

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
- b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare
- c) le destinazioni d'uso consentite
- d) le eventuali prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

3.8 PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE e PER LA COMPATIBILITA' IDRAULICA

3.9 PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione, che dovrà essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari successivamente all'approvazione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 18 del DPR 380/2001.

3.10 CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

Art. 23- ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati tecnici del P. di R. devono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto e dovranno essere presentati in copie, di noma ripiegate nel formato UNI A4. Essi sono:

1. Documentazione dello stato di diritto
Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 1.
2. Documentazione sullo stato di fatto
Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 2.
Nella planimetria dello stato di fatto dovranno inoltre essere rappresentati:
 - il rilievo degli edifici, con indicazione della destinazione d'uso;
 - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - gli elementi di arredi degli spazi scoperti.
 Qualora l'area soggetta a Piano di Recupero sia compresa in tutto o in parte all'interno di una zona omogenea A o ad essa assimilabile secondo le definizioni dello strumento urbanistico vigente, o nei casi in cui la complessità della struttura urbanistico-edilizia dell'area lo richieda, dovranno essere ulteriormente prodotti:
 - il rilievo di ciascun fabbricato o complesso di edifici contenente:
 - a) rilievo di tutti i piani, dei principali prospetti e sezioni
 - b) destinazioni d'uso dei locali
 - c) forma di godimento degli attuali occupanti
 - d) strutture e tipo di proprietà

REGOLAMENTO EDILIZIO

- e) epoca di costruzione e modificazioni intervenute
 - f) stato di conservazione
 - g) documentazione fotografica di particolari di interesse architettonico;
 - analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;
 - rilievo grafico o fotografico in scala 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze.
3. Documentazione di progetto
- 3.1 PLANIMETRIA in scala non inferiore a 1:500 contenente:
- disegno della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
 - delimitazione e numerazione delle unità minime di intervento, delle relative tipologie di intervento e delle destinazioni d'uso consentite. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere indicata la posizione degli edifici di progetto e le relative caratteristiche volumetriche;
 - delimitazione degli spazi a verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora;
 - ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature;
 - determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.
- 3.2 PROSPETTI in scala 1:200 dei fronti degli edifici prospettanti lungo le principali vie o piazze, così come risultano da modificarsi con il piano proposto; le eventuali parti di nuovo inserimento devono essere evidenziate con apposite grafie.
- 3.3 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.3.
- 3.4 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.4.
- 3.5 TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO degli elementi urbanistici ed edilizi.
Dovrà indicare:
- a) superficie di intervento
 - b) superficie di ciascuna unità minima di intervento
 - c) superficie utile e/o volume distinti per destinazione d'uso, esistente e realizzabile su ciascuna unità minima ed in tutta l'area di intervento e relativi indici di utilizzazione
 - d) abitanti insediati e teoricamente insediabili
 - e) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera in esistente e da reperire, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso in esistente e da reperire
 - f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati.
- 3.6 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.6.
- 3.7 NORME DI ATTUAZIONE
Dovranno essere normate:
- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione;
 - b) le tipologie di intervento per ogni unità minima di intervento;
 - c) gli allineamenti planimetrici ed altimetrici da osservare;
 - d) le destinazioni d'uso consentite per ciascuna unità minima di intervento;
 - e) gli standard di parcheggio privato da rispettare per ciascuna destinazione d'uso;
 - f) le eventuali prescrizioni inerenti i tipi di materiali da impiegarsi, le essenze arboree da impiantare, la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti, i tipi di recinzione.
- 3.8 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.8.
- 3.9 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.9.
- 3.10 Documenti di cui al precedente articolo 22, punto 3.10.

Art. 24- PROCEDURA DI PRESENTAZIONE, ISTRUTTORIA E APPROVAZIONE DI UN PUA

REGOLAMENTO EDILIZIO

La domanda di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata, corredata in conformità al precedente art. 21 deve essere presentata all'Ufficio Protocollo, il quale rilascia ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

Il responsabile del procedimento esegue l'istruttoria verificando la completezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del PRC, al PPA, al presente regolamento, oltre che ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specifiche riferite all'intervento in esame.

Quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il responsabile del procedimento fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie. Il responsabile del procedimento procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto e determina gli oneri di urbanizzazione.

Il progetto di piano, corredato dall'istruttoria del responsabile del procedimento deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia.

Il suddetto parere non è vincolante per la Giunta Comunale, la quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Eseguita l'istruttoria tecnica, il responsabile del procedimento qualora ne ricorra il caso dispone l'invio del Piano ai soggetti esterni all'Amministrazione Comunale cui compete il rilascio di autorizzazioni o pareri in relazione a vincoli gravanti sugli immobili interessati dal Piano stesso.

Il PUA è adottato dalla giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la giunta comunale entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al paragrafo precedente, il responsabile del procedimento trasmette il piano alla Giunta comunale per l'approvazione definitiva, corredandolo con i pareri e le autorizzazioni di cui ai paragrafi precedenti. La Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

La delibera di approvazione del piano da parte della Giunta Comunale deve contenere i seguenti elementi:

- 1) identificazione dei soggetti attuatori del Piano;
- 2) identificazione degli immobili oggetto di intervento e delle opere approvate;
- 3) eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, o alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, o alle condizioni apposte in pareri ed autorizzazioni di organi esterni all'Amministrazione Comunale, oppure per il miglioramento tecnico, formale e funzionale del progetto stesso;
- 4) estremi degli atti amministrativi riferiti alla strumentazione urbanistico-edilizia comunale, nonché alla determinazione degli oneri di urbanizzazione vigente;
- 5) estremi di ammissione e sintesi del contenuto dei pareri obbligatori degli organi consultivi comunali qualora le determinazioni del Consiglio Comunale non siano conformi ai pareri suddetti, dovranno essere riportate le motivazioni;
- 6) estremi e sintesi del contenuto di pareri ed autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, necessari in rapporto a vincoli eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di intervento;
- 7) convenzione di cui al punto 3.8 dei precedenti artt. 22 e 23;

REGOLAMENTO EDILIZIO

- 8) il termine non superiore a 10 anni per l'esecuzione del piano e di validità della convenzione.

Art. 25- ATTUAZIONE DEL PIANO

Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto.

Il consorzio ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo III: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

Art. 26- FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il SUAP è l'unico *“soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive a di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ...”* ai sensi dell'art. 2, comma 1 del DPR n. 160/2010.

Art. 27- PRINCIPI ORGANIZZATIVI E PROCEDIMENTALI

L'attività dello Sportello Unico per le attività produttive è disciplinata dal DPR n. 160/2010 e dalla Legge regionale 31 dicembre 2012 n. 55.

Gli interventi di edilizia produttiva sono regolati dagli artt. 2, 3 e 4 della LR n. 55/2012.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo IV: COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Art. 28- ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia sui progetti posti all'esame, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, si esprime sui seguenti aspetti:

- conformità di quanto proposto al presente Regolamento Edilizio, al vigente P.R.C., ad eventuali piani urbanistici attuativi, nonché a tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia edilizia e urbanistica, e la pianificazione regionale e provinciale;
- validità funzionale, formale e tecnica, di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, nel rispetto della libertà dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio:

- per il rilascio ed il rinnovo dei Permessi di Costruire e per il loro annullamento d'ufficio;
- per l'adozione dei provvedimenti relativi alle opere abusive, a norma degli artt. 92 e 93 della L.R. 61/85;
- per le determinazioni di competenza della Giunta Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi;
- per le opere pubbliche di competenza comunale, la cui approvazione sostituisce il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/2001;

Il Sindaco, la Giunta Comunale, il Consiglio Comunale ed il Capo Settore Urbanistica ed Edilizia privata possono inoltre avvalersi del parere della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

Art. 29- COMPOSIZIONE DELLE COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta da 1 membro di diritto e da 5 membri eletti dal Consiglio Comunale di cui almeno uno in rappresentanza delle minoranze.

E' membro di diritto, con il compito di presiedere la Commissione Edilizia il Capo Settore Urbanistica ed Edilizia privata o un suo delegato.

La Commissione è composta da 5 membri, nominati tra gli iscritti degli Ordini professionali nel campo urbanistico/edilizio e di provata esperienza.

I membri eletti durano in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e comunque per un periodo massimo di cinque anni. Essi sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino la nomina dei successivi.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, oppure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti la Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale del settore Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

Art. 30- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni 30 giorni e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti la Commissione.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce, altresì, quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 8 del presente Regolamento e/o i progettisti dell'intervento.

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

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

Dei pareri espressi dalla Commissione il segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e da almeno un membro elettivo.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione edilizia:

- partecipi alla progettazione, anche parziale dell'intervento;
- partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di autorizzazione in materia paesaggistica;
- sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da trarne concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione;
- appalti la realizzazione dell'opera;
- sia parente o affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Art. 31- ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il Paesaggio è istituita in forma associata tra i Comuni di Mason Vicentino, Molvena e Pianezze ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 42/2004.

La sede della Commissione Locale per il Paesaggio è presso il Comune di Molvena, designato dagli aderenti quale Ente capofila.

Le sue funzioni sono gestite in Convenzione tra gli Enti aderenti, secondo le disposizioni dell'art. 30 del D.Lgs. 267/2000.

La Commissione Locale per il Paesaggio è incaricata di esprimere i pareri previsti dal comma 3 dell'art. 148 del D.Lgs. 42/2004.

La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Essa esprime parere obbligatorio :

- sulle pratiche edilizie relative ad interventi che necessitino della preventiva autorizzazione in materia paesistico-ambientale, accertando, ai sensi degli artt. 146, 147, 159 del D.Lgs. 42/2004, la compatibilità dell'intervento proposto rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- relativamente a ulteriori, eventuali, normative o atti sovraordinati in materia paesaggistica;

La Commissione può inoltre esprimere pareri preventivi nei confronti dei casi di competenza in relazione alla necessità di coordinare i procedimenti edilizi e urbanistici nei confronti degli interventi edificatori.

La Commissione può assumere funzioni consultive agli uffici preposti dei Comuni associati qualora gli stessi lo richiedano nei confronti di interventi non compresi fra quelli obbligatori.

Art. 32- COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da 6 membri tecnici (2 per ciascun Comune aderente alla Convenzione) aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio, in possesso di diploma di laurea attinente la tutela del paesaggio, la storia dell'arte e dell'architettura, il restauro, il recupero ed il riuso di beni architettonici e culturali, la progettazione urbanistica ed ambientale, la pianificazione territoriale, le scienze agrarie o forestali e la gestione del patrimonio naturale.

I membri della Commissione, selezionati tra i soggetti idonei che avranno presentato nei termini e con le modalità previste la propria candidatura, saranno nominati da ciascun Consiglio Comunale con le modalità stabilite dal proprio statuto.

I membri eletti durano in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e comunque per un periodo massimo di cinque anni. Essi sono rieleggibili una sola volta ed esercitano comunque le loro funzioni fino la nomina dei successivi.

La Commissione elegge a maggioranza dei presenti, alla prima seduta, il Presidente ed il Vicepresidente. In caso di assenza del Presidente, ne assume la funzione il Vicepresidente.

I componenti della Commissione possono rassegnare le dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente, restando però in carica fino a che il Consiglio Comunale non li abbia sostituiti.

Non possono fare parte della Commissione i parenti o affini fino al terzo grado di un altro componente la Commissione. Non possono inoltre far parte della Commissione Amministratori e dipendenti dell'Ente.

I componenti della Commissione decadono, previa deliberazione del Consiglio Comunale che li ha individuati, nel caso siano accertate le situazioni suddette, ovvero per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.

Art. 33- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione si riunisce, con invito scritto del Responsabile del Procedimento, ordinariamente una volta al mese o straordinariamente ogni qualvolta lo ritenga necessario un Dirigente/Responsabile degli uffici titolari del procedimento.

Le riunioni non sono pubbliche e sono valide quando siano presenti almeno quattro componenti.

Il Presidente della Commissione sarà coadiuvato da un funzionario in qualità di segretario con il compito di redigere i verbali delle sedute su apposito registro.

I Responsabili del Procedimento di ciascun Comune sono presenti in qualità di coordinatori a turno, relatori senza diritto di voto.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero ed i nominativi dei presenti, il riferimento all'istruttoria della pratica o l'argomento puntuale trattato, il parere espresso con la relativa motivazione o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori, l'esito della votazione e, su richiesta dei membri, eventuali dichiarazioni di voto; deve inoltre essere firmato dal segretario estensore e dal Presidente della Commissione.

La Commissione, qualora lo ritenga opportuno, può convocare i progettisti dell'intervento al fine di illustrare i contenuti progettuali e/o effettuare sopralluoghi al fine di acquisire gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali e' richiesto il parere.

I componenti della Commissione interessati a qualsiasi titolo alla trattazione di argomenti o progetti specifici, devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, allontanandosi dell'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale. Vi è interesse all'argomento quando il componente della Commissione Locale per il Paesaggio:

- partecipi alla progettazione, anche parziale dell'intervento;
- partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di autorizzazione in materia paesaggistica;
- sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale da trarne concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione;
- appalti la realizzazione dell'opera;
- sia parente o affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo V: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 34- PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati scrupolosamente.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, di norma, può effettuare il sopralluogo entro dieci giorni dalla comunicazione di inizio lavori e redigere, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiami i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Art. 35- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori sono regolamentati dall'art. 15 del DPR 380/2001.

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena la decadenza del relativo permesso, decorre dalla data di notifica del permesso stesso agli interessati.

Il titolare del permesso o della segnalazione per eseguire le opere deve denunciare allo sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori entro dieci giorni dall'avvio degli stessi. In mancanza di tale dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data del permesso.

Nel caso di nuove costruzioni l'inizio dei lavori si configura allo scavo delle fondazioni. Negli altri casi, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi movimenti di terra, e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 22.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Art. 36- OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove, per l'esecuzione di opere, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ed ottenere il permesso.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione, sono fissate nel permesso; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di revocare il permesso 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

REGOLAMENTO EDILIZIO

ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 37- VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Per tale vigilanza il dirigente o il responsabile dell'ufficio si avvale dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

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 o non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

L'attività di vigilanza è regolamentata dall'art. 27 del DPR 380/2001.

Eventuali trasgressioni, saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 38- ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dovrà sentire la Commissione Edilizia.

A seguito dell'annullamento del permesso, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciato permesso in sanatoria.

Qualora, a seguito dell'annullamento del permesso, non sia possibile la rimozione dei vizi, delle procedure amministrative o la riduzione in ripristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001.

Art. 39- RISCOSSIONE DELLE SOMME

I contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

Art. 40- PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITA'

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica, circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Successivamente, sentita la Commissione Edilizia, ordina la rimozione delle opere difformi o non autorizzate o la rimessa in pristino ai sensi dell'art. 31 e successivi del DPR 380/2001.

Art. 41- EVIDENZA DEL PERMESSO O DELLA DENUNCIA E DEL PROGETTO

Copia del permesso o della segnalazione e i disegni allegati devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone di opportune dimensioni nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il progettista edilizio e quello strutturale;
- c) il direttore dei lavori;
- d) il titolare e gli estremi del permesso o della segnalazione;
- e) Il responsabile della sicurezza, il coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione;
- f) i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Art. 42- VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Nel permesso di costruire 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 dal rilascio del titolo; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può essere superiore a tre anni dalla data d'inizio lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

Il permesso a lottizzare ha la validità stabilita dalla relativa convenzione che prevede anche i tempi e le modalità dell'esecuzione dei lavori.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo VI: USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 43- CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'agibilità degli edifici è regolamentata dal titolo III, artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

Ai sensi dell'art. 25, comma 1 del DPR 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione è tenuto a presentare domanda di rilascio del certificato di agibilità allegando la seguente documentazione:

- a. accatastamento dell'edificio sottoscritto dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b. dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente di conformità dell'opera al progetto approvato, nonché della avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- c. dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del DPR 380/2001.

Qualora si tratti di fabbricati di limitata importanza, il certificato di collaudo statico, può essere rilasciato dal Direttore dei Lavori.

Il dirigente o il responsabile del procedimento ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti, non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 16.

Art. 44- AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIFICI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 82 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 84, i nulla-osta degli Enti e degli organi competenti di cui al precedente articolo 12 sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'agibilità.

Art. 45- UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

Per le costruzioni totalmente o parzialmente abusive, valgono le norme previste alla Parte I, Titolo IV, capo II del DPR 380/2001 e s.m.i..

Ai sensi del comma 1, art. 27 del DPR 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Ai sensi del comma 4, art. 27 del DPR 380/2001, gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia danno immediata comunicazione

REGOLAMENTO EDILIZIO

all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica, a quella degli utilizzatori o dell'ambiente, su proposta del Responsabile di Settore dell'ASL, o il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure.

In assenza di certificato di agibilità è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi di effettuare le relative forniture, come prescritto dalla normativa vigente in materia.

Art. 46- DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, di propria iniziativa e sentito il responsabile del settore di igiene pubblica dell'A.S.L., oppure sulla base di una richiesta del medico provinciale, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge n. 640/54, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso ed ordinarne lo sgombero a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati senza che siano state rimosse le carenze igieniche riscontrate.

Agli eventuali trasgressori si applicheranno le disposizioni di cui al Capo II, Titolo IV del DPR 380/2001, "Sanzioni".

Ai sensi dell'art. 26 del DPR 380/2001, il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del RD del 27/07/34 n. 1265.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Titolo I: CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 47- DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, 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 al fine di consentire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti ed edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente è facoltà del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 48- DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, essere convenientemente sistemati in ragione della specifica destinazione e, ove possibile, alberati.

A riguardo il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di imporre la messa in sicurezza e la manutenzione dei terreni privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi, può altresì indicare la modalità esecutive e fissare i termini d'inizio e fine dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell'ambito delle zone urbane, allo scopo individuate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 49- CORTILI E LASTRICATI SOLARI

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli delle NTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

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

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 48.

Art. 50- CAVEDIO O CHIOSTRINA

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

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3.

Detta altezza si misura dal piano di pavimento del basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina, alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

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

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

I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.

Art. 51- ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Non sono ammessi sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico, può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con aggetto massimo di m. 0,30 e della larghezza massima di m. 1,50 purché non siano sulla verticale delle corsie di marcia veicolare e siano posti ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal marciapiede.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni suo punto non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal limite del marciapiede verso la proprietà privata; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 52- ILLUMINAZIONE DEI SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, complanari al piano di calpestio; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune schermature.

Art. 53- COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità e sicurezza agli agenti atmosferici.

Art. 54- RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, ecc., e non devono superare l'altezza di ml. 1,50, con un massimo di ml. 0,50 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni. Qualora i fondi si trovino su quote diverse, con dislivello maggiore di 50 cm, l'altezza della recinzione sporgente dal fondo dominante non dovrà superare i 20 cm per la parte in muratura piena e non dovrà superare i cm 150 dal fondo inferiore. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, sentita la Commissione Edilizia, può motivatamente vietare la realizzazione di recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2, con esclusione del lato fronte strada, anche con muratura piena;
- c. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, sono in ogni caso consentite recinzioni di altezza massima di cm 150 in rete metallica infisse sul terreno o su cordolo in muratura sporgente non più di cm 10, dovrà inoltre essere addossata una siepe; in zona agricola è di norma vietata la recinzione di appezzamenti di terreno superiori a mq 1000. Qualora per motivazioni assolutamente inderogabili si rendesse necessaria la recinzione di appezzamenti di superficie maggiore è prescritto che sia realizzata in modo da evitare pregiudizio alla circolazione e sicurezza degli animali e sia accompagnata da polizza fidejussoria a garanzia del ripristino dei luoghi al cessare delle inderogabili motivazioni.
- d. per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra secondo le norme del Nuovo Codice della Strada;
- e. devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo;
- f. per la giusta posizione degli accessi carrai valgono le norme del Nuovo Codice della Strada.

Art. 55- ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde alberato.

La scelta delle specie arboree deve essere fatta nel rispetto dell'ecosistema locale e non deve recare danno alla integrità fisica ed alla salubrità degli edifici.

Art. 56- COPERTURE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. E' fatto divieto nell'ambito territoriale omogeneo collinare la realizzazione di coperture metalliche riflettenti la luce solare.

Art. 57- SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne aperte fino ad un'altezza massima di ml. 3,10 dal colmo della strada.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 58- MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede alla realizzazione e manutenzione dei marciapiedi.

I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà fino al passaggio della strada nella rete viaria comunale. Qualora il pagamento non sia effettuato nel termine fissato dal Comune l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un accesso serve a proprietari frontisti e a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota segnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Nel caso in cui l'edificio sia arretrato dal limite del suolo pubblico e l'area compresa tra edificio e suolo pubblico non sia recintata, questa deve essere pavimentata o sistemata a verde a cura e spese del proprietario dell'edificio frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 59- PORTICI E PASSAGGI COPERTI GRAVATI DA SERVITU' DI USO PUBBLICO

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinato ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetue di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 60- EDICOLE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Di norma non è consentita l'installazione di edicole o chioschi all'esterno degli edifici.

In casi eccezionali e di comprovata utilità è consentita l'installazione di detti manufatti su spazi pubblici o aperti al pubblico nel rispetto della distanza di m. 30 dagli incroci viari e di m. 1,50 dal limite della carreggiata stradale.

Art. 61- CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

E' ammessa la installazione di cabine telefoniche e pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, purché siano garantiti i requisiti di disegno urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche definite dal D.P.R. n. 503/1996, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 62- ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni
- se collocati all'esterno essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

L'installazione di antenne private o ripetitori privati e R.A.I. debbono osservare tutte le norme previste dalla L. 10/1985 e s.m.i..

Art. 63- INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

Questi sono eseguiti a cura e spese del Comune nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto di questi elementi; non possono coprirli e sono tenuti al loro ripristino se distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 64- NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 41 il Comune assegna all'immobile il numero civico da affiggere all'ingresso degli edifici. La spesa conseguente e la relativa manutenzione è a carico del privato interessato.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE TERZA

NORME IGIENICO SANITARIE

Titolo I: PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 65-IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.

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

E' vietato, inoltre, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 66- PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi dei successivi articoli, devono essere sopraelevati di almeno cm. 25 rispetto alla quota media del terreno, fatta eccezione per gli ampliamenti delle unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, posti al piano terra e al piano interrato.

Qualora l'edificio sia collocato in fregio a strade esistenti, per quota media del terreno si intende la quota del colmo della strada.

I pavimenti devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm. 20, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno cm. 40 di cantinato.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i quali devono essere adottate tecniche adeguate.

Art. 67-REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti e in mancanza di queste dovranno rispettare, in linea di massima, le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento, secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 68-ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili secondo la legislazione vigente.

Art. 69- FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile del competente ufficio comunale, sentiti gli enti competenti di controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 ai relativi decreti di applicazione e alle successive modificazioni ed integrazioni.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo II: IMPIANTI TECNICI

Art. 70- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti ed in particolare alla L. 10/1991, al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., al D.M. 05/07/1975, al D.M. 10/03/1977, al D.P.R. 1052/77, al Circ. Min. Interni 73/71; la relazione tecnica da presentare alle autorità comunali a corredo del progetto deve contenere i dati richiesti all'art. 14 del D.P.R. 1052/77.

Art. 71- IMPIANTI ELETTRICI

Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, sarà realizzato come da norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).

In generale tali impianti devono essere realizzati in conformità di quanto stabilito dalla Legge 186/68.

In particolare, gli impianti e le apparecchiature nei locali destinati ad autorimessa, alla vendita, alla riparazione di autoveicoli, devono rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione dagli incendi; nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a m. 2,50 salvo il caso che siano incassati o protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Art. 72- IMPIANTI ASCENSORE

Devono essere rispettate le norme di prevenzione degli incendi, degli infortuni e le norme per l'edilizia speciale oltre a quanto disposto dal D.P.R. 503/1996 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina di dimensioni non inferiori a m. 1,50 di lunghezza e m. 1,37 di larghezza. La porta della cabina negli edifici plurifamiliari deve avere luce libera minima pari a m. 0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di m. 2,00 di profondità.

Art. 73- VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi danno luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, è possibile ricorrere alla ventilazione meccanica per l'immissione di aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Nel caso di servizi igienici forniti di ventilazione forzata deve essere assicurato un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti e non vi devono essere installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 74- CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA

Alla domanda di permesso di costruire relativa ad un edificio in cui deve essere installato l'impianto di condizionamento dell'aria, deve essere allegato il progetto esecutivo dell'impianto insieme ad una relazione, firmata da un tecnico abilitato, che ne illustri le caratteristiche tecniche.

L'impianto di condizionamento deve essere dimensionato nel rispetto dei "Consigli U.N.I."

REGOLAMENTO EDILIZIO

corrispondenti alla L. 584/75.

Il rilascio dell'agibilità di locali nei quali sia installato un impianto di condizionamento dell'aria è subordinato al collaudo dell'impianto stesso.

Art. 75- FOGNATURE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs. n. 152/2006, Parte Terza, per la tutela delle acque dall'inquinamento, dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'apposito regolamento che disciplina le modalità di scarico.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo III: REQUISITI DEGLI ALLOGGI E DEGLI AMBIENTI

Art. 76- PARAMETRI ABITATIVI

Ogni abitazione deve avere una superficie minima netta abitabile di almeno mq. 45 e deve essere, inoltre, dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio, ecc.) di superficie totale netta non inferiore a mq. 18 anche in un unico locale.

Nel caso di ristrutturazioni e di attestata difficoltà tecnica, la superficie minima netta abitabile può essere ridotta a 38 mq.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Art. 77- CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, ai fini del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà, e precisamente:

- a1** - soggiorni, cucine, cucine-pranzo, camere da letto, in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori;
- a2** - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
- garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate: riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi.

Sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza temporanea delle persone risulta nella giornata limitata nel tempo, e precisamente:

- s1** - servizi igienici e bagni, ingressi e corridoi, disimpegni, in abitazione individuale o collettiva e nei complessi di lavoro;
- s2** - vani scala;
- ripostigli;
- garages di solo posteggio;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio insindacabile del Comune su parere della Commissione Edilizia, anche in riferimento a specifici regolamenti comunali per specifiche attività.

Art. 78- LOCALI ABITABILI

I locali di categoria **a1** devono avere:

- una superficie minima di pavimento di almeno mq. 9 con larghezza minima di ml. 2;
- una altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2;
- una superficie netta di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

I locali di categoria **a2** devono avere:

- una superficie non inferiore a quella prevista dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita;
- un'altezza, misurata dal pavimento al soffitto finiti, di ml. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici; nel caso di soffitto non orizzontale

REGOLAMENTO EDILIZIO

- o a diverse quote d'altezza media non deve essere inferiore a ml. 3,00 con un minimo di ml. 2,40;
- una superficie di illuminazione ed aerazione, come sopra non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, e comunque mai inferiore a m. 3,50.

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi, nei magazzini, anche di case preesistenti, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza minima netta di ml. 5;
- risulti libera, per la parte di locale a tutta altezza, una cubatura di almeno mc. 40;
- la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
- l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a ml 2,30.

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

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse altezze diverse da quelle indicate ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla L. 457/78 con un minimo assoluto di mt. 2,55 per locali a soffitto piano e di ml 2,20, garantendo un'altezza media di ml 2,55, per locali con soffitto inclinato e purché risultino adeguate le caratteristiche di ventilazione, fatto salvo quanto eventualmente stabilito da specifiche norme e regolamenti in materia.

Non è consentito abbassare a questi valori i locali esistenti con altezze interne superiori.

Art. 79- RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI (L.R. 06/04/1999 n. 12)

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 12/99 si definisce sottotetto *"il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza"*.

Il recupero (inteso come ristrutturazione ai sensi dell'art. 31, lettera d), della L. 457/78) ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/1998 è ammesso nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. altezza utile media di ml 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, ml 2,20 per i locali adibiti a servizi quali: disimpegni, corridoi, ripostigli e bagni. Per gli edifici che ricadono nell'ambito della Comunità Montana l'altezza utile media potrà essere di ml 2,20.
L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi i ml 1,80 (ml 1,60 per gli edifici che ricadono nell'ambito della Comunità Montana) per la relativa superficie utile;
- b. rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16; nel caso di interventi di adeguamento finalizzati all'ottenimento del suddetto rapporto, è ammesso l'utilizzo o la conservazione di lucernari a condizione che l'imposta degli stessi non sia inferiore a ml 1,00 e superiore a ml 1,50 dal pavimento, misurata in proiezione verticale.

Non sono in ogni caso ammesse modifiche alle altezze del colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di cui al presente articolo sono infine subordinati a :

- reperimento degli standard a parcheggio in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione, fatto salvo quanto disposto con delibera di Consiglio Comunale per quanto attiene la monetizzazione nelle specifiche Z.T.O.
- rispetto dei gradi di intervento determinati dal P.R.C. per gli edifici soggetti a tutela.

Art. 80- LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizio igienico dotato di W.C., lavabo, vasca da bagno o doccia e bidet ed aventi i seguenti requisiti:

REGOLAMENTO EDILIZIO

- superficie non inferiore a mq. 4;
- aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80;
- un'altezza minima di ml. 2,40;
- non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo o più locali per i servizi igienici questi possono essere accessibili dai locali abitabili, avere una superficie minima di mq. 2 ed essere aerati ed illuminati artificialmente.

Ogni unità da destinarsi alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, aerati direttamente o in depressione, ivi comprese le attrezzature alberghiere. L'accessibilità deve avvenire mediante antibagno.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite, fino ad un'altezza di ml. 1,80, con materiale impermeabile e lavabile preferibilmente liscio.

Art. 81- SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a ml. 1,20, nel caso di nuove costruzioni, e ml. 1, nel caso di restauri e ristrutturazioni, e possono essere aerate ed illuminate artificialmente. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio.

Per le scale interne degli alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 1.

Per le scale di accesso ai locali di servizio, con esclusione di quelli principali, quali cantine, ripostigli e sottotetti al servizio della sola residenza unifamiliare, è ammessa una larghezza minima di ml. 0,70; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione.

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

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre al pian terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere attuate le provvidenze indicate nel precedente art. 66.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m. 2 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

Art. 82- CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, la loro altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml. 1.

Art. 83- LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati, devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

REGOLAMENTO EDILIZIO

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 64.

Devono, altresì, avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo IV: COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 84- EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

E' consentito inoltre ricavare detti locali in piani interrati o seminterrati, o comunque, con quota di pavimento inferiore a quella del terreno circostante a condizione che l'accesso avvenga da un locale con la medesima destinazione d'uso sopraelevato di almeno cm. 25 rispetto alla quota del colmo strada e che la superficie complessiva abitabile dei locali interrati o seminterrati non sia superiore al 50% della superficie abitabile prevista al primo piano fuori terra. L'altezza minima netta deve essere di almeno mt. 3.

Devono essere comunque osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 85- BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e di edifici privati devono essere rispettate le norme di cui alla L.N. 13/1989, al Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 236/1989, alla Legge n. 118/1971 e D.P.R. 503/1996.

Art. 86- STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione al numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 87- EDIFICI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 63 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla e ricovero animali e locali di deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 88- IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di m 25 dai confini di proprietà, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 200 m. da prese d'acqua potabile, non minore di 50 m da cisterne d'acqua potabile e non minore di 8 m. dalle stalle.

Per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale valgono i disposti della legislazione in materia ed in particolare dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni specificate in precedenza.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Titolo I: NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 89- STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 90- MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 91- PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo II: PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 92- LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV. F. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 93- IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 94- PREVENZIONE DAL PERICOLO D'INCENDIO

E' richiesto il preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei VV. F. per gli edifici e gli impianti di cui alla D.Lgs. n. 139 del 08/03/2006 e D.M. n. 246 del 16/05/1987 e D.P.R. n. 151 dell'01/08/2011.

Prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al precedente comma è richiesto il relativo certificato del Comando Provinciale dei VV. F..

Nel caso di opere e/o attività non sono soggette alla normativa di prevenzione incendi è richiesta una dichiarazione liberatoria, firmata da un tecnico abilitato.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo III: CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 95- OPERE PROVVISORIALI

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

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso, devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziate mediante zebraure e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

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

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 96- SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare il franamento delle pareti con idonee tecnologie.

Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 97- MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il Responsabile del competente ufficio comunale, a

REGOLAMENTO EDILIZIO

richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Nella gestione delle terre e rocce da scavo devono essere rispettate le norme di cui al DM 10 agosto 2012, n. 161 e DGRV n. 179/2013 *“Procedure operative per la gestione delle terre e rocce da scavo provenienti da cantieri di piccole dimensioni come definiti dall’art. 266, comma 7, del D.Lgs. n. 152/2006 e smi”*.

Art. 98- RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento d'interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al dirigente dell'area tecnica o al responsabile del competente ufficio comunale ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, possono venire ripresi.

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

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 99- ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'autorità competente, entra in vigore dal giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione.

Art. 100- NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 101- DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, in adempimento alle corrispettive disposizioni del Regolamento stesso.

Art. 102- SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 103- POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza della Legge del 06/08/2008, n. 133 e con la procedura di Legge.