

COMUNE DI
**SAN GIORGIO
IN BOSCO**
Prov. di PADOVA

P.R.G.
VARIANTE N. 17
(L.R. 61/85 - art. 50 comma 3)

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PROGETTISTA:	arch. S. DE NARDI
IL SINDACO:	rag. L. MARCOLONGO
IL SEGRETARIO:	d.ssa N. CELEGHIN
Il Resp. procedimento:	geom.M. BERGAMIN

Conforme alla Del. c.c. n..... del.....

Lì, Marzo 2004

Le modifiche al R.E. oggetto della presente variante sono evidenziate:

in corsivo grassetto

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione urbanistica dell’ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull’esecuzione e la destinazione d’uso. Le procedure e le condizioni per il rilascio del permesso di costruire.

Il presente Regolamento è efficace e vincolante in quanto non contrasti con Leggi sia Statali che Regionali.

L’emanazione di norme statali o regionali in contrasto con la presente normativa comporta l’automatica decadenza delle norme (in contrasto) del presente Regolamento.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanate.

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

Le attività di cui al precedente art.1, oltre che dalle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale o di Piani Urbanistici Attuativi, da altri Regolamenti Comunali, dal T.U. delle leggi sanitarie, dal D.Lgs. 267/2000 e succ. modifiche e relativo statuto, ***dal Testo Unico dell’Edilizia ex D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380 e succ. modifiche***, oltre che dalle leggi della Repubblica Italiana in particolare per quanto riguarda le materie:

- REGIME DEI SUOLI
- PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI
- TUTELA DEL PATRIMONIO ARTISTICO, STORICO, ARCHEOLOGICO
- EDIZIA PER LE ZONE SISMICHE
- URBANISTICA
- REQUISITI DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE
- CEMENTI ARMATI
- ORDINAMENTI E PREVIDENZE PROFESSIONALI
- VINCOLO IDROGEOLOGICO
- CAVE E MINIERE
- ACQUE PUBBLICHE,ACQUEDOTTI, ELETTRODOTTI

- PROPRIETA' TERMICHE ,IDROGEOMETRICHE,DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE
- IGIENE, SANITA' POLIZIA MORTUARIA
- ASCENSORI E MONTACARICHI
- CIRCOLAZIONE STRADALE
- INQUINAMENTO
- PREVENZIONE INCENDI
- FINANZA LOCALE
- LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE
- I.N.V.I.M.
- IMPOSTA DI BOLLO
- AUTENTICAZIONE COPIE
- EQUO CANONE
- RISPARMIO ENERGETICO
- VINCOLI MILITARI
- CAMPEGGI.

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

La responsabilità dei Committenti e/o titolari *del permesso di costruire e della D.I.A.*, dei progettisti dei direttori e degli assuntori dei lavori è regolata dalle Leggi e disposizioni vigenti e si estende anche alla violazione delle presenti norme (per appalti pubblici U.L.55/90).

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere – nell' ambito delle rispettive competenze – ingegneri, architetti, geometri periti edili, periti agrari o dottori in agrari . ecc, iscritti ai rispettivi ordini , collegi e albi professionali.

Il Responsabile dell'Ufficio può deferire ai rispettivi ordini e collegi professionali , oltre che nella ipotesi regolata dalle vigenti disposizioni di legge , coloro che , sia nelle veste di progettisti, che di direttori dei lavori, o collaudatori per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti o al progetto approvato oppure esercitino in contrasto alle competenze professionali fissati dalla vigente legislazione .

TITOLO 2°

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 4- **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Responsabile dell’Ufficio – Sportello unico per l’edilizia rilascia il permesso di costruire per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l’aspetto degli edifici esistenti, e comunque comportano un maggiore carico urbanistico.

Fatto salvo quanto previsto dall’art. 10 del D.P.R. 380/01, rispondono a queste ipotesi gli interventi, anche nel sottosuolo, relativi a:

- *nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;*
- *demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;*
- *interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- *ristrutturazioni edilizie che comportino:*
 - *aumento di unità immobiliari*
 - *modifica volume*
 - *modifica sagome*
 - *modifica prospetti*
- *mutamento di destinazione d’uso con opere;*
- *opere di urbanizzazione;*
- *impianti sportivi con creazione di volumetrie;*
- *apertura di strade, ponti ed altri manufatti stradali;*
- *costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;*
- *costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;*
- *scavi e movimenti di terra a carattere permanente;*
- *alterazioni e modifiche dei corsi d’acqua;*
- *sistemazione di aree aperte al pubblico;*
- *palloni pressostatici e tensostrutture e tutte le strutture assimilabili, aventi carattere di permanenza;*
- *installazione di impianti ripetitori o simili.*

Il permesso di costruire va richiesto anche per le varianti cosiddette “essenziali” da apportare alle opere sopraelencate.

Art. 5- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ - (D.I.A.)**

Tutti gli interventi non obbligatoriamente soggetti a permesso di costruire di cui al precedente art. 4, ovvero non inclusi negli interventi liberi di cui al successivo art. 7, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (Capo III T.U.).

E’ ammessa comunque la facoltà di richiedere anche per gli interventi di cui sopra, il permesso di costruire.

Art. 6 – **INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ – (D.I.A.)**

Fatto salvo quanto previsto dall’art. 22 del D.P.R. 380/01, per i sottoelencati interventi, può essere presentata denuncia di inizio attività:

- a) *opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) dell'art. 3 del d.p.r. 380/01;*
- b) *recinzioni, muri di cinta e cancellate, accessi carrai e pedonali;*
- c) *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Territoriali Omogenee A, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, che non modifichino la destinazione d'uso;*
- d) *impianti tecnologici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;*
- e) *varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso o la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;*
- f) *parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato (art. 137, co. 3°, D.P.R. 380/01);*
- g) *opere di sistemazione esterna quali pavimentazioni, sistemazioni a verde;*
- h) *abbattimento di macchie e filari alberati anche nelle zone agricole (comprese le siepi di essenze arboree tradizionali);*
- i) *le opere di demolizione cui non faccia seguito la ricostruzione dell'edificio;*
- j) *le opere pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G. non considerano come nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale (gazebo, pompeiane aperte, pensiline ecc.);*

Possono altresì essere soggetti a D.I.A., in alternativa al Permesso di costruire :

l) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, co. 1, lett. c) del D.P.R. 380/01;

m) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, compresi i P.I.R.U.E.A., purchè gli stessi contengano precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (art. 22 T.U.);

n) interventi di nuova costruzione purchè in attuazione di strumenti urbanistici generali con precise disposizioni planivolumetriche tipologiche formali e costruttive;

Per gli interventi sugli immobili vincolati, alla D.I.A. deve essere allegato il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela. Quindi:

- *Per i beni oggetto di vincolo monomentale ex D.Lgs 490/99 – la competente Soprintendenza;*
- *Per i beni oggetto di vincolo paesistico ex D.Lgs. 490/99 il Comune e la competente Soprintendenza;*
- *Per i beni vincolati del P.R.G. (grado di protezione) il Comune;*
- *Per i vincoli idrogeologici/forestali e idraulici – dai rispettivi enti tutori del vincolo;*
- *Per le opere influenti sulle strade provinciali e regionali – dalla Provincia di Padova e dalla soc. Veneto Strade S.p.A.;*

- *Per le opere influenti sulle strade comunali – dal Comune settore patrimonio e demanio, e Polizia Municipale;*
- *Per le opere sulle fasce di rispetto ferroviario – dalla competente autorità ferroviaria.*

I lavori relativi agli interventi descritti al punto precedente possono iniziare trascorsi 30 giorni dal deposito della denuncia al Comune.

Unitamente alla comunicazione vanno presentati oltre agli elaborati prescritti al successivo art. 11, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del P.R.G., al regolamento edilizio vigente o adottato e alle norme tecniche di attuazione, ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune ha comunque la competenza a verificare la loro esecuzione e la correttezza delle asseverazioni rilasciate.

Art. 7 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salvo quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 380/01, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 3, lett. a) del D.P.R. 380/01;*
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile dell'Ufficio emanata per la tutela della pubblica incolumità';*
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;*
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti agrari e alla coltivazione di cave o torbiere, ai sensi della L.R. 44/85, purchè non si modifichi lo stato dei luoghi;*
- e) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.
L'uso limitato nel tempo, ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione, se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche;*
- f) baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;*
- g) allacciamenti di impianti tecnologici;*
- h) interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la costruzione di rampe o ascensori esterni e che comunque non alterino la sagoma dell'immobile.*

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Art. 8- OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Le opere da eseguirsi da parte del comune non sono soggette nè a **permesso di costruire** nè a **D.I.A.** .

L'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera da parte del Consiglio Comunale, della Giunta Comunale o del Responsabile del servizio competente sostituisce il **permesso di costruire** o **D.I.A.** .

Per esecuzione delle opere va sentito il parere della Commissione Edilizia e vanno acquisiti i pareri obbligatori .

Art. 9- OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO O DALLA REGIONE

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi ad Amministrazioni Statali o Regionali , comunque insistenti su aree del Demanio Statale o della Regione , si applica la normativa di cui agli art.29-31, L.U. 17.08.42 n.1150, e di cui all’ art.81 del D.P.R. 24.09.77 n.616 e all’ art.77 della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni .

L’accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi ,salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, di intesa con la Regione interessata secondo le procedure di cui al D.P.R.383/1995.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, l’approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato previo parere del Comune all’accertamento di conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce **il permesso di costruire o D.I.A. .**

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 , n.880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975, elettronucleari e sulla produzione e sull’ impiego di energia elettrica e dalle leggi 24 dicembre 1976, n.898 per le servitù militari .

Art.10- DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande **di permesso di costruire** ad eseguire le opere citate nel precedente art.4, bollate a termine di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciate dal Comune e corredate dalla prova dell’ avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termine di legge, debbono essere indirizzate al **Responsabile dello Sportello Unico per l’edilizia** con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo **art. 11**, e con ogni altra documentazione richiesta tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere **il permesso di costruire o D.I.A. .**

Il Responsabile dell’Ufficio può, motivatamente, richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente dal proprietario dell’area o titolare di un idoneo diritto e dal progettista .

I nominativi del direttore e dell’assuntore dei lavori devo essere comunicati all’atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art.20.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel **permesso di costruire. .**

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, devono essere immediatamente comunicati mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o depositate all’Ufficio Protocollo del Comune, con ricevuta, dirette al Responsabile dell’Ufficio degli interessati subentranti i quali dovranno altresì comunicare i propri domicili.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno opportunamente integrare la documentazione mancante: tale comunicazione interrompe i termini per l’esame della pratica .

Il Responsabile dell’Ufficio chiede, ove necessaria, il parere, l’autorizzazione, l’approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne da comunicazione all richiedente; si richiama in particolare il risposto della legge 2.2.1974 n.64, che detta

norme per le costruzioni, con speciali prescrizioni per le zone sismiche, ed il disposto del successivo art.47.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima , allegato alla domanda di bollo sottoscritta dal richiedente, e dal progettista inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico, sia compositivo, che non impegna il Comune e non equivale a “*permesso di costruire*”.

I permessi di costruire rilasciati su aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato dovranno espressamente riportare gli estremi del permesso di costruire medesimo ed essere forniti di stralcio planimetrico e normativo del P.U.A. in cui s’inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche

Art. 11- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Gli elaborati grafici che corredano le domande di **permesso di costruire ovvero le D.I.A.** devono essere riprodotti in copia eliografica o simile , piegate nelle dimensioni U.N.I. A4 (cm 21 X 29.7) . Non sono ammessi gli elaborati grafici riprodotti su fogli in formato A4/A3 singoli o fascicolati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località (estratto catastale in scala 1:2000) aggiornata sul posto dalla data di presentazione del progetto , che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l’opera o collocare il manufatto progettato .

Devono contenere, altresì, l’indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all’area in esame.

Ogni tavola dovrà avere un frontespizio di formato UNI A4 in cui siano riportati chiaramente leggibili :

- il titolo della tavola ;
- la numerazione progressiva ;
- la scala del disegno;
- la data di stesura ,aggiornata per le varianti;
- il nome del proprietario;
- il titolo , la firma ;il domicilio del richiedente ;
- il titolo ;la firma , il domicilio, il timbro del progettista .

I progetti devono inoltre contenere :

A - per le nuove costruzioni , anche prefabbricate :

- a) relazione sommaria redatta sul modello in cui al precedente art.10 , e relazione sulle caratteristiche tecniche progettuali ;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dal U.T.E. in data non anteriore ai 6 mesi ;
- c) estratto di mappa, della medesima scala, con inserto in rosso il manufatto di progetto ;
- d) planimetria, in scala1:500,rilevata topograficamente , con l’indicazione del lotto sul quale deva sorgere l’edificio completo 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 ;devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- e) planimetri 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 pavimentazioni ed alla recinzione; per quest'ultima sono in oltre richieste sezione e prospetto tipo , in scala 1:50 con indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta ;
 - f) tutte le piante dei vari piani quando non siano identiche tra loro (nel caso di edifici costruiti da ripetizioni tipologiche o da complessi edilizi di notevole estensione , è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredata da piante delle singole cellule, o comunque in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali , la superficie del calpestio , il volume, la superficie finestrata complessiva e quella apribile, il rapporto tra la superficie vetrata e quella di pavimento, con particolare riferimento ai capannoni industriali , laboratori artigianali , magazzino, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata anche la specifica attività;
 - g) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini , torrette, vani scala , sovrastrutture varie, ecc.) (o 1:200 se piante in questa scala) con indicazione dello schema della rete fognaria ;
 - h) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 (o 1:200 se piante in questa scala) , con l'indicazione dei volumi tecnici dei colori e dei materiali , qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati , i disegni dei prospetti dovranno comprendere almeno una sezione verticale quotata , in scala 1:100 , con indicata la quota di riferimento per le altezze ;
 - i) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 (o 1:200) se piante in questa scala con indicata la quota di riferimento per le altezze ;
 - l) 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, le superfici di ogni uso utile, tutti gli indici, compresi quelli relativi ad eventuali preesistenze sul lotto, sono calcolati secondo le modalità previste dallo strumento urbanistico in vigore ;
 - m) copia dell'atto notarile di proprietà con allegato estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento , rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale , in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto ;
 - n) dichiarazione di consenso di eventuali vincoli edilizio-urbanistici ;
 - o) documentazione fotografica per gli interventi sugli edifici esistenti e di rilievo delle aree oggetto di modifica qualora ritenuto necessario per una maggiore comprensione ;
 - p) dichiarazione per la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione in zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di corsi d'acqua, e in caso positivo, presentazione dei relativi nulla osta prescritti, inoltre, prima dell'inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della relativa dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori, dal Proprietario dell'Impresa dovrà essere prodotta la seguente documentazione ;
 - q) documentazione prescritta da particolari leggi e norme, in particolare la L.S. 10/91 e successive modificazioni e/o integrazioni con le seguenti prescrizioni :
 - indicazione delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo ;
 - indicazione della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza ;

- indicazione dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq .ecc.);
 - indicazione della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal .h/mc)ove per volume abitabile si intende il volume intero utile escluse scale , tramezzi, pilastri , vani di porte e finestre ;
 - indicazione del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento ;
 - indicazione degli apparecchi di regolazione automatica e latri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettono l'installazione di tali apparecchi , ciò dovrà essere esplicitato)
- r) indicazione della natura del terreno ,del tipo di fondazioni qualora sia prescritto da norme o leggi vigenti , dei risultati di accertamento geologici ;
- s) eventuale nulla osta per le licenze in deroga (art.3 legge 1357 del 21.12.1955);
- t) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile , Intendenza di Finanza, Consorzi di Bonifica o di Irrigazione per il tombinamento di fossi e scoli);
- u) la documentazione richiesta dalla Legge 13/89 (superamento barriere architettoniche);

B.– Per gli ampliamenti , le sopraelevazioni , le ristrutturazioni , ed i restauri :

- le stesse prescrizioni del punto precedente (A), prodotte sia per lo statuto attuale che per la definitiva sistemazione ; è necessaria inoltre la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici , segnalando con colori diversi indelebili le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso). Può essere richiesta la scala 1:50.

Per interventi su edifici : in zone "A" e / o inseriti in zone soggetta a P. di R. e / o classificati ai sensi dell'art.10 L.R. 24/85 , art.28 L.R:61/85 e /o vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 , n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e / o classificati con grado protezione , oltre a quella di cui al punto A) si prescrive la seguente documentazione :

- relazione contenente tutti gli elementi storici , iconografici comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto ;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto , con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte ; il rilievo deve comprendere alzati esterni ed interni , sezioni in sc. 1:100 relative a tutti i piani , anche non abitabili alle coperture , ai volumi tecnici , alla finiture (pavimenti , infissi , rivestimenti , ecc.) ;
- repertorio di ogni elemento naturalisticamente , storicamente e artisticamente significativo , relativo allo spazio interno ed esterno , con allegati grafici in scala 1:20;
- esauriente documentazione fotografica a colori ;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo , anche con note storico-critiche ;
- progetto di restauro con piante , alzati e sezioni in scala 1 :100 e con i necessari dettagli in scala maggiore , con descrizione dei materiali da impiegare ;
- schema degli impianti tecnologici e , se necessario ,degli interventi strutturali ;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di regolamento.

C- Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni :

- a) planimetria catastale in scala 1:2000;

- b) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali , riferite a capisaldi , necessarie per il tracciamento ;
 - c) sezione e prospetto-tipo della recinzione , in scala 1:20;
 - d) sezione quotata , in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta ;
 - e) l'indicazione dei materiali impiegati .
- D.- Per le demolizioni di edifici :
- a) planimetria catastale in scala 1:2000;
 - b) piante ed almeno una sezione , quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato , con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - c) adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei piccoli particolari .
- E.- Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui al punto c), dell' art.4:
- a) planimetria catastale 1 :2000;
 - b) planimetria quotata , in scala 1:100, qualora necessaria ;
 - c) adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei piccoli particolari.
- F.- Per gli strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata , ad esclusione del P.E.E.P. va prodotta tutta la documentazione necessaria desunta da quella di seguito elencata :
- a) cartografia aggiornata dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento , ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato , nonché gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 e n.1497 del 1939 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico , anche se non vincolati e comunque ogni altro eventuale vincolo;
 - b) relazione illustrativa contenente , solo per i piani di iniziativa pubblica , le previsioni di massima delle spese occorrenti , dei mezzi per farvi fronte ed i termini per l'attuazione del piano;
 - c) planimetria in scala catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
 - d) certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio , anche l'atto costruttivo dello stesso ;
 - e) rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento , ad esclusione delle baracche , tettoie e simili , corredato da una eventuale documentazione storica ;
 - f) planimetria da rilievo topografico con riportate le previsioni di Piano Regolatore Generale , con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
 - g) estratto, planimetria e normativa del P.R.G., con evidenziata l'area da lottizzare;
 - h) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento , rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla Data di presentazione del progetto ;
 - i) rilievo topografico , in scala adeguata , delle zone nella quale si inserisce la lottizzazione esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml.50, con l'indicazione del terreno delle strade , del verde arboreo con indicazione della specie dei fabbricati e degli impianti esistenti del tracciato sulle reti tecnologiche con relative servitù , con le relative quote plano-altimetriche riferite ad un caposaldo ;
 - j) profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto i);

- m) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione e , secondo la fattispecie di piano :
 - delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per l'edificazione ;
 - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica ;
 - degli ambiti territoriali , dei comparti , delle unità minime di intervento delle zone edificabili ;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico ;
- n) progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione ::
 - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici ;
 - delle opere di urbanizzazione (strade , verde pubblico , impianti tecnologici , parcheggi , centri civili , piazze mercati, ecc.)
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
- o) profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicate con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati ;
- p) progetto delle opere di urbanizzazione primaria costituito da planimetrie sezioni e particolari tecnici in scala appropriata , relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazioni esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati ;
- q) progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine , giochi , ecc.) ;
- r) tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria , della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati ;
- s) elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa ;
- t) norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazioni e rispetto di quelli di Piano Regolatore Generale , nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche , la tipologia e gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici ;
- u) assonometrie , prospettive , foto , plastici , ecc., necessari alla comprensione del progetto ;
- v) documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe ;
- w) bozza di conservazione (qualora sia prescritta dalla vigente legislazione) ;
- z) computo metrico estimativo di spesa delle opere di urbanizzazione , e capitolato generale .

G.– Per gli scavi ed i movimenti di terra di rilevante entità , gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi , la modifica di aree a bosco , la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico , la costruzione di manufatti stradali :

- a) planimetria catastale in scala 1 :2000;
- b) planimetria , in scala 1:500, quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto , con l'indicazione delle sezioni stradali , delle sezioni di escavo , dei rilevati , delle albeature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c) piante , prospetti sezioni dei manufatti , quotati , in scala adeguata .

H.– Per le opere di manutenzione straordinaria :

- a) elaborati necessari tra quelli elencati all'art.11 B;

- a) relazione descrittiva dei lavori;
- b) documentazione fotografica ;

I.- Per la costruzione di locali nel sottosuolo :

- a) planimetria catastale in scala 1:2000;
- b) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l’indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100;
- d) elaborati lettera s) art.11A.

L – Per gli impianti tecnici previsti al punto E) dell’art.4 (anche nel sottosuolo) :

- a) planimetria catastale in scala 1:2000;
- b) planimetria e profilo, in scala adeguata;
- c) piante e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti .

M – Per le varianti da apportare a progetti approvati :

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti costruite non previste , e in colore giallo per le parti non realizzate (o demolire) ;
- b) documentazione richiesta ai punti precedenti , a seconda del tipo di intervento .

E’ facoltà del Responsabile dell’Ufficio , sentita la Commissione Edilizia chiedere ulteriori informazioni , relazioni illustrative , grafici , fotografie ,plastici , fotomontaggi , campionature in caso d’opera , planivolumetrie modine , simulacri in sito , ecc. , e ogni altra documentazione per l’esatta valutazione dell’opera per la quale è richiesto il **permesso di costruire** o fatta la denuncia .

In caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti .

L’interruzione del termine è consentita una sola volta.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Art. 12.- PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal **Responsabile dello Sportello unico per l’edilizia** al proprietario dell’ area o a chi abbia titolo di richiederla, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio nonché delle ulteriori norme regionali , salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione di copia dell’atto di acquisto , o di documenti giudiziali , di contratti, o mediante certificazione rilasciata dai competenti uffici.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato , delle Regioni , delle Province e dei Comuni **il permesso di costruire** o l’autorizzazione è data a chi sia munito di titolo rilasciato dai competenti organi dell’Amministrazione , al godimento del bene.

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

Per gli interventi su particolari comuni di edifici condominiali ,la richiesta può essere effettuata anche a norme dell’amministratore del condominio regolarmente costituito , allegando copia conforme all’originale della delibera condominiale di autorizzazione.

Dell’avvenuto rilascio del permesso di costruire viene dato avviso da pubblicare all’Albo pretorio del Comune.

Chiunque può prenderne visione con i relativi atti di progetto presso la sede comunale , previo domanda scritta al Responsabile dell’Ufficio, in conformità a quanto previsto dalla L. 241/90.

Il permesso di costruire viene comunque rilasciato dopo l’avvenuto perfezionamento della pratica edilizia e dopo l’avvenuto versamento dei contributi di legge e in particolare del contributo commisurato all’incidenza delle opere di urbanizzazione .

Costituisce pertinenza urbanistica del fabbricato l’area asservita allo stesso, ivi compreso lo spazio verde o a parcheggio, con riferimento agli indici volumetrici e di superficie di zona vigenti al momento del rilascio del ***permesso di costruire***.

Il permesso di costruire redatto in duplice originale, di cui uno munito del bollo competente.

L’amministrazione comunale stabilisce altresì, con l’apposita deliberazione, la forma e l’ammontare del rimborso spese per la fornitura stampati, copie di atti, copie eliografiche, ecc., sia relativi alla presentazione di richiesta edilizia sia relativi ad altre richieste.

Si intendono qui integralmente richiamate le norme recate dalla Parte I, Titolo II, Capo II del D.P.R. 380/01 e succ. modifiche.

Art.13.- ONEROSITA’DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il regime dell’onerosità del ***permesso di costruire*** è regolato dal Capo 2° del titolo V della L.R. 61/85, ***nonché dal Capo 2° del D.P.R. 380/01.***

Art.14.- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Il permesso di costruire relativo alle opere previste dai P.U.A. viene rilasciato dal ***Responsabile dello Sportello unico per l’edilizia*** a tale scopo delegato, dopo che è stata espletata la procedura prescritta di cui all’art. 60 della L.R.n.61/1985 e successive modificazioni .

Art.15.- EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO

Il permesso di costruire completo dei disegni allegati, firmati dal ***Responsabile dello Sportello Unico per l’edilizia***, deve essere disponibile in cantiere per essere esibito agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere dev’essere apposto all’esterno, bel visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 100x1.50, nel quale debbono essere indicati :

- a) l’oggetto e la destinazione dell’opera da costruire ;
- b) il Progettista ;
- c) il Direttore dei Lavori ;
- d) l’Assuntore dei Lavori ;
- e) il Titolare e gli estremi del ***permesso di costruire*** rilasciato.

Art. 16.- VALIDITA’ ED EFFICACIA DELPERMESSO DI COSTRUIRE

L’efficacia del *permesso di costruire*, che è sempre subordinato, come condizione sospensiva al conseguimento delle autorizzazioni, o nulla osta, eventualmente richieste nel singolo caso dalla Legge , è regolata dall’art.78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni, *nonché dall’art. 15 del D.P.R. 380/01* .

Al fine dell’*accertamento* del rispetto dei termini di efficacia del *permesso di costruire*, il titolare di esso potrà in qualsiasi momento richiedere l’accertamento dello stato dei lavori da parte dell’U.T.C., che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Per il rilascio di un *nuovo permesso di costruire* per l’ultimazione dei lavori, non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell’art. *II* del presente regolamento, nè nuovo parere della Commissione Edilizia, fermo restando che le opere già eseguite devono essere conformi al progetto autorizzato.

Il permesso di costruire può essere annullato in via di autotutela dal *Responsabile dello Sportello Unico per l’edilizia* per vizi di legittimità, o per falsa rappresentazione dello stato dei luoghi e/o dei requisiti prescritti per il legittimo rilascio.

Le opere, eseguite sulla base del *permesso di costruire*, poi annullato, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all’art 96 della *LR. 61/85*.

Il trasferimento del *permesso di costruire*, ai sensi del penultimo comma dell’art.78 L.R.61/1985, si verifica di diritto con l’acquisizione a protocollo comunale della comunicazione da parte del nuovo proprietario, dell’avvenuto trapasso della proprietà corredata dalla copia del relativo atto di acquisto, salvo che *il permesso di costruire* non sia rilasciato per interventi in zona rurale, ove la qualifica del titolare costituisca titolo per il rilascio dello stesso, nel qual caso il *Responsabile dell’Ufficio* verifica la compatibilità del trasferimento .

Art. 17.- VIGILANZA SULLE OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

Il *Responsabile dello Sportello Unico* esercita la vigilanza sulle opere che si eseguono nel territorio del Comune, avvalendosi della Polizia Municipale, per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel *permesso di costruire*..

Per tale vigilanza il *Responsabile dell’Ufficio* si avvale di persone da lui incaricate che possono accedere ai luoghi ove si eseguono opere comunque soggette a *permesso di costruire* .

Ove verifichi l’effettuazione dei lavori per i quali è necessario *il permesso di costruire* , in assenza di esso , ovvero ove siano effettuati in difformità del rilasciato *permesso di costruire*, il *Responsabile dell’Ufficio provvede in conformità alle norme recate dagli artt. 91 e seguenti della L.R. 61/1985, nonché dalle norme recate dal Titolo IV del D.P.R. 380/01*.

TITOLO 3°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art.18 - ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia esprime il proprio parere su:

- varianti al P.R.G., e atti di pianificazione urbanistica comunale in generale;
- strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e loro varianti;
- nuove costruzioni e relativi ampliamenti;
- demolizione e ricostruzione di costruzioni esistenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia;
- varianti ai progetti degli interventi edilizi sopra elencati, che alterino anche uno solo dei seguenti elementi:
 - la sagoma;
 - le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade;
 - il volume urbanistico e/o la superficie coperta;
 - la destinazione d’uso;
 - il numero delle unità immobiliari;
- impianti e/o opere di pubblico interesse, anche in deroga;
- interventi in sanatoria ai sensi dell’art. 13 della L. 47/85, nonché dell’art. 97, 3° co, della L.R. 61/1985;
- tralicci, torri piezometriche, centrali elettriche e impianti non pertinenziali;
- provvedimenti sanzionatori repressivi di opere eseguite in assenza e/o difformità del ***permesso di costruire o D.I.A.***;
- su provvedimenti di annullamento in via di autotutela.

La Commissione edilizia, al fine di evitare la reiterata emissione di medesimi singoli pareri, su interventi edilizi dello stesso tipo, può esprimere dei pareri “quadro” su predeterminate e dettagliate tipologie di interventi. In tal caso il parere quadro costituisce ad ogni effetto il parere sul singolo intervento, che il responsabile del procedimento richiama ai fini del rilascio o diniego del titolo abilitante.

Il parere della Commissione edilizia non è obbligatorio, e non viene acquisito per i seguenti casi, comunque al di fuori delle aree di vincolo ex art. 146 del D.Lgs. 490/99:

- a) tutti gli interventi previsti dall’art. 4, co. 7, della L. 493/93, e succ. modifiche, soggetti a D.I.A., ancorché gli stessi vengano facoltativamente presentati dall’interessato come domanda di ***permesso di costruire***;
- b) interventi di nuova edificazione, all’interno di strumenti attuativi convenzionati e vigenti, per i quali il Consiglio Comunale all’atto di approvazione, accertando la sussistenza di adeguate norme di dettaglio, abbia disposto in tal senso;
- c) gli interventi, con relative varianti, di ristrutturazione edilizia ex art. 31 lett. d) della L. 457/78, di fabbricati residenziali, direzionali – commerciali produttivo – agricoli, che non comportino modifiche di destinazione, aumento di unità

- immobiliari, modifiche del volume e della sagoma, e in ogni caso non riguardino gli edifici numerati con grado di protezione; non si considera, ai soli fini del presente articolo, aumento delle unità immobiliari, il ricavo ex novo di autorimesse e/o posti auto coperti, di stretta pertinenza dell’edificio;
- d) ampliamenti, con eventuali successive varianti, di edifici unifamiliari non eccedenti il 20% del volume originario;
 - e) proroghe di concessioni e/o autorizzazioni edilizie già rilasciate;
 - f) le opere pubbliche comunali, rientranti nella fattispecie di cui alla lett. a) precedente, consistenti in interventi di manutenzione straordinaria del demanio/patrimonio in genere, e/o di riconsolidamento (es.: asfaltatura della rete viaria; ampliamento e adeguamento impianto di illuminazione pubblica, ecc..).

Per interventi eventualmente non previsti nei commi precedenti, o di non agevole inquadramento nell’ambito degli stessi, il responsabile del procedimento può comunque richiedere, dandone puntuale motivazione, il preventivo parere alla Commissione Edilizia. Per le opere pubbliche di particolare importanza, la Commissione, ove richiesto, potrà esprimere il proprio parere anche sul progetto preliminare delle stesse. I progetti delle opere pubbliche, comprese le relative eventuali varianti urbanistiche ad esse collegate, compatibilmente con la data di richiesta del parere, potranno essere esaminati dalla Commissione, nella prima seduta utile prevista.

La Commissione Edilizia non esprime pareri di presa d’atto sugli elaborati progettuali presentati in adeguamento ai pareri condizionati e/o con prescrizioni, dalla stessa resi per il medesimo intervento; il riscontro del corretto adeguamento è attribuito all’ufficio incaricato.

La Commissione edilizia integrata dagli esperti nominati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 63/94, esprime altresì il proprio parere ai fini del rilascio delle autorizzazioni e all’adozione di provvedimenti di cui all’art. 4 della L.R. 63/1994 medesima. Il parere della commissione edilizia comunale, con la partecipazione di almeno uno degli esperti, costituisce parere ai fini del rilascio del *permesso di costruire*. (cfr art. 28 L.R. 27/2001).

Previa istruttoria da parte dell’ufficio comunale incaricato, che esprime per iscritto il proprio parere, i progetti di tutte le opere descritte al comma 1 del presente articolo, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, sono presentati alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere obbligatorio, ma non vincolante, sull’osservanza delle norme urbanistiche, tecniche ed igieniche vigenti, ed in ordine al valore architettonico degli interventi urbanistici ed edilizi.

La Commissione Edilizia Comunale è composta di 2 membri di diritto e 5 membri eletti dal Consiglio Comunale di cui almeno uno in rappresentanza della minoranza .

Sono membri di diritto:

- il Responsabile dell’Ufficio o un assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente ;
- il Responsabile del servizio edilizia privata, urbanistica e ambiente o un tecnico delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale :

- cinque scelti fra le seguenti categorie professionali e imprenditoriali :
- ingegneri;
- architetti;

- geometri;
- agronomi;
- geologi;
- periti industriali;
- imprenditori ed esperti in materia edilizia urbanistica, viabilità, ecc.

un rappresentante scelto fra:

- esperti in materia edilizia;
- esperti in materia urbanistica;
- esperti in materia viabilità.

Il Responsabile del Servizio competente, assiste alle sedute anche come segretario, e ne redige i verbali che vengono sottoscritti da questi, dal Presidente e dai componenti presenti.

I membri elettivi durano in carica 4 anni e comunque non oltre l’elezione di un nuovo Consiglio Comunale e sono rieleggibili ,compatibilmente con le disposizioni dei rispettivi Ordini e Collegi .

La Commissione si riunisce ogni qualvolta sussiste la necessità su convocazione del Presidente.

- la seduta è segreta;
- l’avviso di convocazione straordinaria è notificato ai membri almeno ventiquattro ore prima della seduta ;
- per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 4 componenti (5 in caso di Commissione integrata).

A parità di voti prevale quello del Presidente .

I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il responsabile del servizio; ove, peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. alla sua prima successiva seduta.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione .

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, a rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l’opportunità, firmatari delle domande di cui all’art.10 del presente regolamento .

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

Il Presidente ha la facoltà di convocare e sentire esperti dell’Amministrazione Comunale o esterni.

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

Quando 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.

Il Consiglio Comunale sostituisce quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a ricoprire l’incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore del 50% delle sedute . I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell’intera Commissione .

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

Ai sensi dell’art. 4, 2 co., del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, le cui norme sono entrate in vigore il 1.01.2002 e successivamente differite e/o prorogate dall’art. 5 bis della L.31.12.2001 n. 463 (G.U. 9.01.2002, n. 7), nonché dagli artt. 2 e 3 della L. 185/2002, è istituita la Commissione edilizia con le attribuzioni e la disciplina contenuta dal presente articolo.

TITOLO 4°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.19.– PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare del *Permesso di costruire* prima di dare inizio ai lavori può chiedere al *Responsabile dell’Ufficio* l’approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali)che devono essere osservati scrupolosamente .

L’Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò incaricato dal Comune , effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte ,un verbale che richiama i grafici approvati .

L’Assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale e i mezzi d’opera necessari per tali operazioni.

Art.20.– INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, pena la decadenza del *permesso di costruire*, decorre dalla data di notificazione del permesso di costruire stesso agli interessati .
2. Il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell’ultimazione dei lavori non può essere superiore a 3 anni dalla data del loro inizio; termini più alti sono consentiti nei casi previsti dall’art.78 della L.R. 61/1985.

3. Nel caso di nuove costruzioni, in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data dalla quale l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.
4. 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.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art.11.
6. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del **permesso di costruire** deve darne comunicazione al **Responsabile dell'Ufficio**, previa esposizione del cartello in cantiere; con le modalità previste dall'art.15.
7. Qualora nella domanda di cui all'art.10 non siano stati indicati i nominativi ed i domicili del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio dei lavori, che conterrà le firme degli stessi.
8. Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati al Responsabile dell'Ufficio dagli stessi e dai subentranti. La comunicazione che dovrà essere iniziata a mezzo Raccomandata A.R. o presentata al protocollo entro i successivi cinque giorni, sarà corredata da una copia del verbale di sospensione, una relazione illustrativa e una adeguata documentazione fotografica sullo stato di fatto al momento del manifestarsi dell'evento. La mancata comunicazione comporta un' immediata sospensione dei lavori e l'applicazione delle sanzioni previste.
9. Denuncia delle opere in c.a.; qualora le opere previste siano soggette alla denuncia da parte del costruttore al Genio Civile, prima dell'inizio dei lavori o contestualmente alla comunicazione di inizio dovrà essere depositata in Comune copia della denuncia di avvenuto deposito presso il Genio Civile; altra copia deve essere conservata in cantiere unitamente agli altri documenti (Legge 64/84 e relativo regolamento).
10. Contenimento di consumi energetici. Prima della denuncia di inizio lavori o contestualmente alla stessa, il committente deve depositare in Comune, una idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti. Qualora debba essere installato l'impianto termico esso sarà corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per i casi espressamente esentati dalle norme vigenti.

Art. 21.– OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO, SOTTOSUOLO E SPAZI AEREI PUBBLICI.

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempimento, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell’Ufficio può subordinare il rilascio dell’autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d’arte, secondo le prescrizioni dell’Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d’ufficio, a spese dell’interessato.

Art.22.- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il *Responsabile dell’Ufficio* esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel *permesso di costruire* .

Per tale vigilanza il *Responsabile dell’Ufficio* *si avvale della Polizia Municipale e di altri responsabili tecnici da lui incaricati.*

Eventuali trasgressori saranno denunciate alle competenti autorità nei modo previsti dalle leggi vigenti.

Art.23.- ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire, anche tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, e tenuto conto di quanto previsto dall’art. 7, comma 1 della legge 7.8.1990, n. 241, il Responsabile dell’Ufficio deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l’interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell’Ufficio, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il *permesso di costruire*.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione dello stato di fatto nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del relativo rilascio del *permesso di costruire*.

Art. 24.- PROVVEDIMENTI PER LE OPERE ESEGUITE SENZA IL PERMESSO DI COSTRUIRE OVVERO SENZA D.I.A.

Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 a successivi della L.R 61/85, nonché del D.P.R. 380/01.

Ai fini dell’applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e segg. della L.R. 61/85 e del Titolo IV del D.P.R. 380/01.

TITOLO 5°

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 25.– ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. *L’ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile dello Sportello Unico per l’edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.*
2. *I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti: (art. 25 T.U.)*
 - a) *dichiarazione, del direttore dei lavori e del richiedente il certificato di agibilità, di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; (Art. 25 T.U.) e il rispetto delle norme relative alla ventilazione e aerazione dei locali;*
 - b) *certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato od a struttura metallica; (Leggi 1086/71 e L. 64/74);*
 - c) *dichiarazione di conformità dell’impianto termico e dell’isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall’impresa esecutrice, i quali, ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune (L. 10/91);*
 - d) *dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell’immobile ai sensi dell’art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall’impresa installatrice;*
 - e) *autorizzazione all’allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni;*
 - f) *documentazione comprovante l’avvenuta richiesta di iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;*
 - g) *rilievo fotografico di tutti i fronti dell’edificio, firmato e datato dal direttore dei lavori e dal titolare del permesso di costruire.*
3. *Nei casi in cui sia necessario, vanno allegati:*
 - a) *certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai Vigili del Fuoco; ove ammesso, anche dichiarazione ex art. 3 D.P.R. 37/98;*
 - b) *dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all’immobile richiesto resa ai sensi dell’art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e D.P.R. 503/96 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);*

Art. 26 – CERTIFICATO DI ABITABILITA’

Fatte salve le norme ex art. 24 – 25 T.U.,

Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d’uso rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio o tacitamente assentita ai sensi dell’art. 25 T.U.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l’occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:

- *ricostruzione;*
- *ampliamento e/o sopraelevazione;*
- *restauro e ristrutturazione edilizia;*
- *cambio di destinazione d’uso.*

Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio o tacitamente assentito vale per la destinazione d’uso indicata nel progetto allegato al permesso di costruire e/o alla D.I.A. Esso certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla Il Permesso di costruire e loro eventuali e successive varianti.

Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesta per una volta l'integrazione della documentazione.

Il procedimento di rilascio del certificato resta disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 380/01.

Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di denuncia e relativo nulla osta del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, in ordine al rispetto della normativa particolare alla specifica attività.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'ULSS che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie. Spetta comunque al Responsabile dell'Ufficio il rilascio di idoneo provvedimento autorizzatorio.

Resta valido il potere di dichiarazione di inagibilità ex art. 26 T.U.

Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni, realizzate senza il permesso di costruire o in totale difformità rispetto al progetto approvato, senza che sia stata preventivamente definita la relativa sanatoria, ovvero pagata la sanzione pecuniaria.

Art. 27 – DICHIARAZIONE DI NON AGIBILITA'

1. *Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, acquisito ove necessario, il parere del settore Igiene pubblica dell'ULSS e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente riscontra una o più condizioni di seguito elencate.*
2. *Per le abitazioni esistenti devono ricorrere almeno uno (o più di una) delle seguenti situazioni:*
 - *rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:*
 - *la mancanza di acqua corrente;*
 - *la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;*
 - *la mancanza di ogni sistema di riscaldamento;*
 - *la mancanza di rispetto delle destinazioni d'uso*
 - *rispetto all'utilizzo dei locali:*
 - *non ci sia un ricambio d'aria sufficiente;*
 - *ci siano altezze medie dei locali inferiori a quelle indicate nel presente R.E.;*
 - *si riscontrino una superficie inferiore a quelle richieste dal D.M. 5 luglio 1975;*
 - *rispetto alla destinazione d'uso dei locali:*
 - *siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box, ecc.;*
 - *rispetto a situazioni di pericolo:*
 - *quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali ecc. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.*
3. *Per le strutture produttive: la dichiarazione di non agibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.*
4. *La dichiarazione di non agibilità comporta l'obbligo per il proprietario del fabbricato di attuare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.*
5. *I requisiti igienico-sanitari vanno accertati, in relazione alla normativa vigente, alla data in cui era stata rilasciato il permesso di costruire o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di permesso di costruire.*
6. *Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.*

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL’EDIFICAZIONE

TITOLO 1°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 28.- CORTILI E LASTRICI 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.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 30% dell’area del cortile stesso.

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

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

I cortili devono essere facilmente accessibili dall’esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze dei fondi che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art.28.

Art.29.– CHIOSTRINE E CAVEDI

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro , destinato esclusivamente all’illuminazione ed areazione di locali. La superficie non deve essere inferiore al 7 % della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di m. 3.00. Devono essere previste la pavimentazione impermeabile, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l’esterno alla base della chiostrina.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un’altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti.

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

L’area dei cavedi o chioschine si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza. I cavedi o chioschine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati con altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l’altezza massima consentita.

TITOLO 2°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 30 DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Responsabile dell’Ufficio, 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 territoriali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data approvazione del presente Regolamento.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell’ambiente, è facoltà del Responsabile dell’Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell’Ufficio può indulgendo 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. 31– DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi esistenti all’interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

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

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

Il Responsabile dell’Ufficio, sentirà la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi .

Il Responsabile dell’Ufficio può, indulgendo l’esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti , indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell’inizio e dell’ultimazione dei lavori riservandosi l’intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E’ vietata l’affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubbliche su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e loro eventuali modificazioni

Su tutto il territorio comunale è fatto divieto di installare cartelli pubblicitari stradali, salvo che nell’ambito delle zone urbane appositamente delimitate con deliberazione del Consigli Comunale o nelle aree di proprietà o sugli edifici in cui ricadono le attività interessate. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno esser il più possibile accorpati.

Insegne , cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.50; qualora ricadenti su carreggiata stradale devono essere posti ad un altezza minima di m. 5.00 e dovranno avere carattere contemporaneo.

Art.32– ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico possono sporgere in corrispondenza dei marciapiedi per una profondità non superiore a cm.20.

Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato sull’area stradale ogni oggetto superiore a cm.10.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti sullo spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Deve essere curata l’omogeneità delle tende esterne .

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un altezza inferiore a m. 5.00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno di oltre 10 cm.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un’altezza minima dal suolo di elementi che vengano a costituire coperture, vetrate, ecc. purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art.33- ILLUMINAZIONE SOTTERANEI

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 ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra idonei e collocabili a perfetto livello del suolo o da inferriate a maniglie fitte; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Art. 34– COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti con soluzione architettonicamente idonee ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

L’installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

L’opposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie è soggetta alla preventiva autorizzazione del Responsabile dell’Ufficio sentita la C.E.C..

Art.35.- RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

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, grigliati, ecc.; il Responsabile dell’Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l’uso delle recinzioni o di materiali ritenuti inadatti; può fissare allineamenti verticali od orizzontali e modalità di costruzione ; non potranno essere realizzate con altezze superiori a m. 1.80, misurate al ciglio stradale o dal piano di campagna ;potranno presentare una zoccolatura continua in muratura con un’altezza non superiore a m. 50. Sono ammesse recinzioni prevalentemente cieche purché il rapporto di foratura non sia inferiore al 25% .E’ consentita la realizzazione di pensiline.
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) ; è consentita anche un’altezza superiore con limite massimo di 2 metri lungo le strade e di 3.00 m. (di cui 2.00 m. ciechi) lungo gli altri confini.
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali .

In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza minima di m. 0.50 dal ciglio di fossati (anche se tombati , m. 2.00 dal ciglio campagna in assenza di fosso nel rispetto della normativa vigente in materia.

Distanze superiori e/o inferiori saranno stabilite caso per caso dal Responsabile dell’Ufficio.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione .

Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di ml. 6.00ed altezza massima della parte cieca di cm. 50.

Art. 36.- ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati , in possibilità ed al servizio degli edifici , debbano essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d’alto fusto a carattere ornamentale , la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali .

Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto o , nel caso in cui questo mancasse , dell’aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell’ambiente.

Art. 37.- COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo ;esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell’ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l’intero edificio .

Art. 38.- SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne fino al 1° Piano F.T. limitatamente alle zone di completamento . Sono sempre ammesse le scale di sicurezza .

Art. 39.- MARCIAPIEDI

Nei centri abitati ,lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune prevede a sistemare i marciapiedi ,e i proprietari devono curare la pulizia degli spazi fronteggianti le proprie proprietà .Fuori dei centri abitati, in mancanza di progetti esecutivi complessivi, è possibile la realizzazione di marciapiedi purché posti alla stessa quota della sede stradale .

Nel caso in cui l’edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo e l’area riamante compresa tra questo e l’edificio non venga rispettata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite al Responsabile dell’Ufficio.

Per la nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Responsabile dell’Ufficio può imporre la costruzione di marciapiedi stradali , qualora mancati, a carico del proprietario dell’area, indicando nel contempo gli allineamenti , le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive : diversamente alla sistemazione di marciapiedi provvede il Comune .

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti secondo le direttive che verranno impartite dall’Ufficio Tecnico del Comune .

Art.40.– PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

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

I pavimenti dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costituito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune .

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

Il Responsabile dell’Ufficio fissa i termini di inizio ed 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 illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell’impianto di illuminazione egli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall’uso pubblico. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L’ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro della parete di fondo, non può essere minore di m. 2.00 lordi, mentre l’altezza no deva essere inferiore a m. 2.80; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni di P. R. G..

TITOLO 3°

NORME RELATIVE ALL’ARREDO

Art. 41.– TARGHE IN GENERE

Le targhe devono essere possibilmente realizzate con materiali commerciali, e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe, esse devono essere dello stesso tipo e dimensioni.

Art. 42.– ARREDO STRADALE

Le linee elettriche, telefoniche aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere possibilmente eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, ferma restando l’osservanza delle norme di sicurezza .
Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma .
Particolare attenzione deve essere posta nell’apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffici senza peraltro ostacolare li visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici .

Art. 43.– ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

In occasione di nuovi interventi altri componenti dell’arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari, ecc., esistenti possono essere rimossi o sostituiti con altri di forme, dimensioni, materiali che saranno esaminati caso per caso dalla C.E.C..
Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche delle vie e delle piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle nonché tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume .

Art. 44.– PAVIMENTAZIONI STRADALI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, androni carrabili, passaggi pedonali, ecc., devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove nel caso, sostituite con l’impiego esclusivo dei materiali più opportuni per la valorizzazione massima dell’ambiente urbano.

Art. 45.– VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Fermo restando quanto riportato agli articoli precedenti, le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione la sostituzione, l’integrazione delle alberature, e in genere gli impianti arborei e floreali dovranno essere consoni all’ambiente con esclusione delle essenze anomale.

TITOLO 4°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46.– RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico, fatte salve le vigenti disposizioni di legge, deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell’Ufficio ed alla competente Soprintendenza alle Antichità, sorprendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavoro possono venire ripresi .

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

Art. 47.- DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzate nel soprassuolo o sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l’uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell’intervento vengono definite della Giunta Municipale; sentita la C.E.C., sulla base di un progetto di massima.

Art. 48.- INDICATORI STRDALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Responsabile dell’Ufficio è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessato, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

Art. 49.- NUMERI CIVICI

All’atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 25, il Responsabile dell’Ufficio assegna all’immobile il numero civico e provvede all’applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente e la relativa manutenzione sono a carico del privato interessato. E’ riservata comunque al Responsabile dell’Ufficio la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica relativa, a cura e spese dell’Amministratore Comunale.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO – SANITARIE

TITOLO 1°

PRESCIZIONI IGENICO – COSTRUTIVE

Art. 50.– IGENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

Art.51.– 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 devono essere sopraelevati di almeno cm. 15, rispetto alla quota media del terreno interessato dalla costruzione, fatta eccezione nei casi di interventi sulle esistente tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall’umidità.

I pavimenti relativi devono essere impostati sul vespaio sullo stesso spessore da almeno cm. 30, oppure sul solaio areato.

Il Responsabile dell’Ufficio, tuttavia può consentire l’utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblici.

Art. 52.– ISOLAMENTO TERMICO

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

Per edifici esistenti, sui quali si intende realizzare interventi di coibentazione all’esterno, è ammessa la deroga, fino ad un spessore di cm . 20, ai fini della distanza dai confini.

Art. 53.– ISOLAMENTO ACUSTICO

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori dagli impianti tecnici interni dell’edificio ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 54.– FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Responsabile dell’Ufficio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l’adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, ai sensi delle leggi e regolamenti in materia.

Il Responsabile dell’Ufficio fissa i termini dell’ inizio e dell’ultimazione dei lavori riferendo all’ufficio Igiene e Sanità dell’U.S.S.L. ed al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell’art.217 T.U.L.S.

TITOLO 2°

FOGNATURE

ART. 55.- IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Vale quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale , di fognature approvato con delibera Consigliare n°40/92 e con delibera G.R:V. n°1383 del 13 marzo 1992.

TITOLO 3°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Are. 56.– LOCALI ABITABILI

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05.07.1975 e successive modifiche , di cui all’art.43 della legge 05.08.1978. n°.475 ,commi 2° e 6° , in particolare.

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

- 1. Tutti gli alloggi, oggetto di intervento, devono essere dotati dei seguenti locali (superfici nette):**
 - a) stanza di soggiorno di mq. 14,00;**
 - b) posti di cottura di almeno mq. 6,00 comunicanti con il soggiorno ovvero cucina di mq. 9,00;**
 - c) il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano avente la superficie minima, rispettivamente di mq. 20 e mq. 23, al netto dello spazio utile di ingresso di minimo mq. 4,00; il progetto edilizio dovrà dimostrare l’effettiva arredabilità funzionale degli spazi;**

- d) *camere da letto di almeno mq. 9,00, se per una persona, e mq. 14,00 se per due persone;*
 - e) *un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;*
 - f) *la superficie complessiva dell'alloggio, nei fabbricati a blocco di tipo condominiale, non potrà essere inferiore a quella prescritta per gli alloggi monostanza di cui al successivo punto 2.*
2. *È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, (esclusi il servizio igienico e l'angolo cottura), non inferiore a mq. 35,00 se per una persona e non inferiore a mq. 45,00 se per due persone; in essi dovranno inoltre essere previsti: un servizio igienico aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.
Gli alloggi monostanza non potranno comunque rappresentare più del 15% del totale del numero degli alloggi previsti in progetto.*
3. *Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.*

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

Sono considerati locali accessori, i vani compresi nelle abitazioni ,destinati ai servizi , disimpegni ecc. (ingressi ,anticamere, corridoi ,bagni, ecc.)nonché le cucine che non abbiano i requisiti per essere considerati stanze .

Sono considerati locali non abitabili tutti quei vani che ,pur essendo compresi nel fabbricato residenziale , non fanno parte integrante delle abitazioni (cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, ecc.)e implicanti la presenza sola saltuaria do persone .

I locali di abitazione permanente devono possedere i seguenti requisiti :

- a) altezza interna minima utile non inferiore a m. 2.70 salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2.40; per i locali accessori l'altezza può essere ridotta a m. 2.40;
- b) superficie di illuminazione ed aerazione , direttamente comunicante con l'esterno pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale .

I locali destinati ad attività commerciali dovranno avere un'altezza media di m. 3.00 fatte salve le altezze dei locali per dette attività già esistenti, e i loro ampliamenti.

Per i negozi alti almeno m. 5.00 sono ammessi i soppalchi , purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2.20

Per i sottotetti esistenti alla data 31.12.1998, intesi come volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte alla residenza, sono fissati i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 12/1999, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi sei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Le aperture nelle falde dovranno essere quadrate o rettangolari, con serramenti quando chiusi non emergenti dalla copertura.

Il recupero dei sottotetti, siccome previsto e favorito dalla L.R. 12/1999, è ammesso per tutti gli edifici anche tutelati dal P.R.G., nel rispetto delle norme di tutela previste per ogni grado di protezione. Sono esclusi, i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39.

Il recupero del sottotetto, è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume recuperato. Nelle zone A, ove il reperimento di detti spazi non sia possibile, è consentito il recupero del sottotetto previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione di dette aree, che sarà stabilita con deliberazione della Giunta Comunale.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 31 lett. d) della L. 457/78, e comportano la corresponsione del contributo concessorio come previsto dall’art. 3 della L.R. 12/1999.

Art. 57.– CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dell’articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la copertura per l’aerazione dell’ambiente o per l’eventuale convogliamento di fumi di combustione.

Art. 58.– LOCALI PER I SERVIZI IGENICI

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

a) essere conforme alle norme di cui al D.M. 14.06.1989 n° 236.

Le pareti devono essere rivestite di materiali lavabile fino all’altezza di almeno m. 1.80 . Qualora l’alloggio sia provvisti di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopra indicati.

In conformità all’art.18 della Legge 27.05.1975 n° 166 è consentita l’installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall’eterno, a condizione che:

- a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria ;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera .

Art. 59.– SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m. 1.20 in caso di nuove costruzioni ristrutturazioni (legge sull’abbattimento delle barriere architettoniche), m.1.00 nel caso di edifici esistenti, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, o a soffitto

di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale .In caso di recupero di edifici è possibile l’illuminazione artificiale.

Sono scale principali le scale ad uso condominiale che servono più di un alloggio. Per le scale interne all’alloggio, o di servizio è ammessa la larghezza minima prevista dalla L.13/89.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili , è ammessa l’aerazione e l’illuminazione dall’alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano 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 al precedente art.55.

L’impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, ed in ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l’accesso alle carrozzine e disabili. (L.R.13/89).

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.12 di diametro.

In conformità all’art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativo disimpegni anche senza finestrate all’esterno a condizione che :

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene ;
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di un idonea ventilazione , diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni ;
- c) sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici .

Art. 60.– CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
L’altezza minima è fissata in m. 2.40; la larghezza minima è fissata in m. 1.20.

Art. 61.– LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali al piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un altezza minima di m.2.20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del precedente art.51.

Art. 62.– MANSARDE E SOPPALCHI

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un’altezza media di m. 2.70 ed un’altezza minima di m. 1.80.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un’altezza media non inferiore a 2.20.

Art. 63.– BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella progettazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d’uso a carattere collettivo e sociale dovranno essere rispettate le norme contenute nell’apposito regolamento concernente le norme di attuazione dell’art.27 della legge 30 marzo 1971 n.°118 e sue successive eventuali modificazioni.

Nella progettazione di edifici privati dovranno essere rispettate le norme contenute nella legge 09.01.1989 n.°13 nel D.M. del 14.06.1989 n.°236 nella circolazione del 26.06.1989 n.° 1669/U.L. e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche private di uso pubblico o privato di tipo condominiale, dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

TITOLO 4°

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 64.– 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, all’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 con 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.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie, in particolare i locali abitabili dovranno rispettare le norme dettate per edifici a speciale destinazione.

L’altezza media non deve essere inferiore a m.3.00.

Eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l’unità sottostante potranno eccezionalmente avere un’altezza minima di m. 2.20, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad alberghi, convivenza, convento, ecc., valgono le norme fissate dal D.P.R.30.12.1970, n.°1437, che si riportano:

	Superficie	Volume
Camera a un letto	Mq. 8	Mc 24
Camera a due letti	Mq 14	Mc 42
Camera a tre letti	Mq 20	Mc 60

Valgono altresì le norme recate dalla L.R. 4.11.2002, n. 33.

Art. 65.– 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 in oltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..

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

Art. 66.– EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti art.55 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla o ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Gli altri locali ad uso rurale devono risultare distinti dalla parte abitativa ed essere ordinati alla funzione produttiva del fondo cui si riferiscono.

Art. 67.– IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli impianti devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo da soffitto si elevino oltre il tetto.

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno o essere scorrevoli.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

I cortili e le aie, nelle parti del territorio destinate a usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche .

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 55 e seguenti .

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno rispettare le distanze previste dal Decreto GRV 22 dicembre 1989 n° 749 e Circolare del 12 aprile 1989 prot. n°8301.

Le serre fisse potranno essere realizzate previo rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire per le costruzioni di cui al presente articolo è subordinata alla costruzione di un vincolo di destinazione d'uso , che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari .

Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico.

PARTE QUARTA

STABILITA’ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO 1°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 68.– STABILITA’ DELLE COSTRUZIONI

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

Art. 69.– MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l’obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell’art. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente regolamento e delle prescrizioni del P.R.G..

Art. 70.– PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

Il Responsabile dell’Ufficio, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente, e previo sopralluogo dell’Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservando l’intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell’art.53 del T.U. 04.02.1915, n.°148.

TITOLO 2°

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 71.– LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

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

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

Art. 72.– IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizionali costruttive locali a scelta architettoniche, richiedano l’uso di tali materiali, l’impiego di esse è condizionato all’adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a prevenire i pericoli d’incendio , in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art.73.- NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E’ richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, per gli edifici nei quali sono esercitate la attività elencate dal D.M.16.02.1982, pubblicato nella G.U. del 09.04.1982 e successive modifiche.

Art. 74.– PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

1. Alberghi e pensioni.

Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del ministero dell’interno n.° 27030/4122 del 21.10.1974 e successive modificazioni ed integrazioni

2. Autorimesse

Devono essere applicate le norme di cui ai D.M. 31.07.1934, con le deroghe ammesse dalla circolare del Ministero dell’Interno D.G.S.A. n.° 119 del 14.11.1967 e successive modifiche ed integrazioni .

3. Impianti termici

Gli impianti termici che non sono soggetti alla legge contro l’inquinamento atmosferico , sono regolamentati come appresso indicato:

- Impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) – circolare Ministero dell’Interno n.° 73 del 29.07.1971;
- Impianti alimentati da gas di rete con densità inferiore a 0.8 (metano) – circolare Ministero dell’Interno n.° 68 del 25.11.1969;
- Impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G. P. L.) – lettera circolare del Ministero dell’Interno n.° 412/47183 del 06.02.1975.

TITOLO 3°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL’ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 75.– OPERE PROVVISORIALI

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

Qualora si eseguono 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 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, essere costituite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune .

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 4.50 ed avere il piano inferiore costituito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile dell’Ufficio ha comunque la facoltà di dettare particolari e garanzie, fissando i termini per l’esecuzione e riservandosi l’intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 76.– SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico inferiore all’angolo d’attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l’accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell’Ufficio dell’interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo 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.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev’essere evitato il polverio.

TITOLO 4°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 77.– ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall’Autorità competente , entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione dal provvedimento di approvazione definitivo al B.U.R.

Art. 78.– NORME ABBROGATE

Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamenti, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 80.– POTERI DI DEROGA

Il Responsabile dell’Ufficio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente (art.16 Legge 6 agosto 1967 n.767) e nei casi previsti dall’art.80 della L.R. n.61/85 e secondo la procedura di cui al 3° comma del medesimo articolo e successive modifiche , ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore , limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

Si richiama altresì quanto statuito dall’art. 14 del D.P.R. 380/01.

Art. 81.– 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 L. n° 142/90.

INDICE GENERALE

	Pag.
PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI	3
TITOLO 1° - NATURA E SCOPO DEL REGOLAMENTO	3
Art.	
1.- CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA’ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
2.- RICHIAMO A DISPOSIZIONIDI LEGGE E REGOLAMENTO	3
3.- RESPONSABILITA’ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI	4
TITOLO 2° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	5
4.- OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	5
5.- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ (D.I.A.)	5
6.- INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’	5
7.- INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI	7
8.- OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE	7
9.- OPERE DA ESTINGUERE DALLO STATO O DALLA REGIONE	8
10.- DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE	8
11.- NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	9
12.- PERMESSO DI COSTRUIRE	12
13.- ONEROSITA’ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	14
14.- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	15
15.- EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO	15
16.- VALIDITA ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	16
17.- VIGILANZA SULLE OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	16
TITOLO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA	17
18.- ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	17
TITOLO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	20
19.- PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	20
20.- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	20
21.- OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO, SOTTOSUOLO E SPAZI AEREI PUBBLICI	21
22.- VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	22
23.- ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	22
24.- PROVVEDIMENTI PER LE OPERE ESEGUITE SENZA IL PERMESSO DI COSTRUIRE OVVERO SENZA D.I.A.	22
TITOLO 5° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	23
25.- ULTIMAZIONE DEI LAVORI	23
26.- CERTIFICATO DI ABITABILITA’	23
27.- DICHIARAZIONE DI NON AGIBILITA’	24
PARTE SECONDA –NORME RELATIVE ALL’EDIFICAZIONE	26
TITOLO 1° -CARATTERISTICHE EDILIZIE	26
28.- CORTILI E LASTRICI SOLARI	26

29.-	CHIOSTRINE E CAVEDI	26
TITOLO 2° -ASPETTO ESTERNO DRGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI		27
30.-	DECORO DEGLI EDIFICI	27
31.-	DECORO DEGLI SPAZI	27
32.-	ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO	28
33.-	ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI	28
34.-	COMIGNOLI ,ANTENNE, MENSOLE, E SOVRASTRUTTURE VARIE	28
35.-	RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	29
36.-	ALBERATURE	29
37.-	COPERTURE	29
38.-	SCALE ESTERNE	29
39.-	MARCIAPIEDI	30
40.-	PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	30
TITOLO 3° -NORME RELATIVE ALL’ARREDO		31
41.-	TARGHE IN GENERE	31
42.-	ARREDO STRADALE	31
43.-	ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO	31
44.-	PAVIMENTAZIONI STRADALI	31
45.-	VERDE PUBBLICO E PRIVATO	31
TITOLO 4° -PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE		32
46.-	RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO- ARTISTICO	32
47.-	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE SOPRASUOLO E SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE	32
48.-	IDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI	32
49.-	NUMERI CIVICI	33
PARTE TERZA –NORNE IGIENICO-SANITARIE		34
TITOLO 1° -PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIO		34
50.-	IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	34
51.-	PROTEZIONE DALL’UMIDITA’	34
52.-	ISOLAMENTO TERMICO	34
53.-	ISOLAMENTO ACUSTICO	34
54.-	FUMI, POLVERI, ED ESALAZIONI	35
TITOLO 2° -FOGNATURE		35
55.-	CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO	35
TITOLO 3° -REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI		35
56.-	LOCALI ABITABILI	35
57.-	CUCINE	37
58.-	LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	37
59.-	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	37
60.-	CORRIDOI E DISIMPEGNI	38
61.-	LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	38
62.-	MANSARDE E SOPPALCHI	39
63.-	BARRIERE ARCHITETTONICHE	38
TITOLO 4° -COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE		39
64.-	EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO	39
65.-	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	39

66.- EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USO AGRICOLI	40
67.- IMPIANTI A SERVIZIO DELL’AGRICOLTURA	40
PARETE QUARTA –STABILITA’ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	41
	41
TITOLO 1° -NORME DI BUONA COSTRUZIONE	41
68.- STABILITA’ DELLE COSTRUZIONI	41
69.- MANUNTENZIONE E RESTAURO	41
70.- PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI PERICOLANTI	41
TITOLO 2° -PREVENZIONE DEI PERICOLI D’INCENDIO	42
71.- LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	42
72.- IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI	42
73.- NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	42
74.- PERTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	42
TITOLO 3° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL’ESECUZIONE DEI LAVORI	43
75.- OPERE PROVVISORIALI	43
76.- SCAVI E DEMOLIZIONI	43
TITOLO 4° -DISPOSIZIONI FINALI	44
77.- ENTRATA IN VIGORE DEL SEGUENTE REGOLAMENTO	44
78.- NORME ABROGATE	44
80.- POTERI DI DEROGA	44
81.- SANZIONI	44