

COMUNE DI

A L O N T E

PROVINCIA DI VICENZA

P.I.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ANNO DI STESURA

2014

IL SINDACO: arch. Luigi Tassoni

IL SEGRETARIO: dr. Luigi Sardone

PROGETTISTA: arch. Andrea Dovigo - Ufficio Tecnico Comunale

PARTE PRIMA**DISPOSIZIONI GENERALI**

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	7
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO	7
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO	7
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.....	7
TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA, IL DIRIGENTE	8
ART. 4 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	8
ART. 5 - COMPOSIZIONE	8
ART. 6 - DURATA	8
ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA	9
ART. 8 - IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO	9
ART. 9 - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	9
TITOLO III – ATTI DI COMPETENZA COMUNALE	9
ART. 10 - CERTIFICAZIONI E PARERI	9
Art. 10.1 - Certificato di destinazione urbanistica	9
Art. 10.2 - Modalità di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica	10
Art. 10.3 - Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela	10
Art. 10.4 - Richiesta di pareri, nulla osta, autorizzazioni e certificazioni.....	10
Art.10.5 - Parere preventivo	10
Art. 10.6 - La Conferenza dei Servizi	11
ART.11 - NATURA E DISCIPLINA DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO: TITOLI ABILITATIVI AI SENSI DEL D.P.R. 380 del 30.06.2001	11
Art. 11.1.1 - Opere soggette ad attività edilizia libera, a comunicazione, a segnalazione certificata di inizio attività, a denuncia di inizio attività ed a permesso di costruire	11
Art. 11.1.2 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	11
Art. 11.1.3 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	12
Art. 11.2 - Interventi soggetti a nessun obbligo preventivo	12
Art. 11.3 - Opere precarie o limitate nel tempo	12
Art. 11.4 - Opere eseguite dal Comune	12
Art. 11.5 - Opere da eseguire dallo Stato	13
ART. 12 - PROCEDIMENTI	13
Art. 12.1 - Procedimenti inerenti il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi	13
Art. 12.2 - Validità del permesso di costruire	13
Art. 12.3 - Evidenza della concessione, autorizzazione del progetto	14
ART. 13 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	14
Art. 13.1 - Formulazione della domanda	14
Art. 13.2 - Asseverazione del progettista ed elaborati tecnici	14
Art. 13.3 - Autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione	14
ART. 14 - ONERI	15
Art. 14.1 - Onerosità del titolo abilitativo	15
Art. 14.2 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	15

Art. 14.3 - Costo di costruzione	16
Art. 14.4 - Concessione gratuita o ridotta.....	16
ART. 15 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	16
Art. 15.1 - Punti di linea e di livello	16
Art. 15.2 - Inizio e termine dei lavori	16
Art. 15.3 - Conduzione del cantiere	17
Art. 15.4 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	17
Art. 15.5 - Vigilanza sulle costruzioni	18
Art. 15.6 - Varianti in corso d'opera	18
Art. 15.7 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo	18
Art. 15.8 - Sospensione dei lavori	19
Art. 15.9 - Decadenza del titolo abilitativo	19
Art. 15.10 - Annullamento del titolo abilitativo	19
Art. 15.11 - Poteri eccezionali	20
Art. 15.12 - Tolleranze	20
Art. 15.13 - Certificato di agibilità	20

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

ART. 16 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI	22
Art. 16.1. - Indici di fabbricazione	22
Art. 16.2. - Superficie fondiaria del fabbricato	22
Art. 16.3. - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	22
ART. 17- DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI	24
Art. 17.1 - Elementi caratteristici	24
ART. 18 - DESTINAZIONE D'USO	24
ART. 19 - DECORO DEGLI EDIFICI	25
ART. 20 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI	26
ART. 21 - CORTILI INTERNI	26
ART. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	27
ART. 23 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO	27
ART. 24 - COPERTURE, PLUVIALI, GRONDE, SCARICHI, CORNICIONI	28
ART. 25 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	28
ART. 26 - SCALE ESTERNE	29
ART. 27 - MARCIAPIEDI	29
ART. 28 - PORTICATI	28
ART. 29 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEA	30
ART. 30 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE	30
ART. 31 - VERDE, SISTEMAZIONI ESTERNE E ALBERATURE	30
ART. 32 - DOMANDA DI LICENZE PER INSEGNE, ISCRIZIONI, VETRINE, ECC. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE	30
ART. 33 - PERMEABILITA' DEI SUOLI	30
ART. 34 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	31

TITOLO V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 35 - APPOSIZIONI O RIMOZIONI DI LAPIDI, STEMMI E ALTRI SPECIALI ELEMENTI	31
---	----

ART. 36 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO E SCIENTIFICO	31
--	----

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO VI - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE	33
--	-----------

ART. 37 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	33
ART. 38 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI	33
ART. 39 - MURI PERIMETRALI	33
ART. 40 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI	33
ART. 41 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ	34
ART. 42 - RACCOLTA ACQUE BIANCHE	34
ART. 43 - ISOLAMENTO TERMICO	34
ART. 44 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	34
ART. 45 - ISOLAMENTO ACUSTICO	34
ART. 46 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA	34
ART. 47 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	34
ART. 48 - VENTILAZIONE	35
ART. 49 - ILLUMINAZIONE NATURALE DEI LOCALI	35
ART. 50 - SMALTIMENTO DEI GAS	35
ART. 51 - SMALTIMENTO GAS INDUSTRIALI	35
ART. 52 - ELETTRICITÀ	35
ART. 53 - FOGNATURE	36
<i>Art. 53.1 - Depurazione degli scarichi</i>	<i>36</i>
<i>Art. 53.2 - Allacciamenti</i>	<i>36</i>
ART. 54 - ARCHITETTURA BIOCLIMATICA - IL RISPARMIO ENERGETICO	36
<i>Art. 54.1 - La conservazione dell'energia</i>	<i>36</i>
<i>Art. 54.2 - Il riscaldamento solare passivo</i>	<i>36</i>
<i>Art. 54.3 - Il raffrescamento passivo</i>	<i>37</i>
<i>Art. 54.4 - L'illuminazione naturale</i>	<i>37</i>

TITOLO VII - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI	37
--	-----------

ART. 55 - LOCALI ABITABILI	37
ART. 56 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	38
ART. 57 - CUCINE	38
ART. 58 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI	39
ART. 59 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	39
ART. 60 - CORRIDOI E DISIMPEGNI	40
ART. 61 - LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI	40

TITOLO VIII - COSTRUZIONI CON SPECIALE DESTINAZIONE.....	40
---	-----------

ART. 62 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	40
ART. 63 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	40
ART. 64 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	41
ART. 65 - FABBRICATI RURALI ED ANNESSI AGRICOLI.....	41
ART. 66 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI	41

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO IX - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	43
ART. 67 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	43
ART. 68- MANUTENZIONI E RESTAURI	43
ART. 69 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI	43
TITOLO X - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO	43
ART. 70 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	43
ART. 71 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI	43
ART. 72 - PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	43
ART. 73 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE	44
TITOLO XI - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	44
ART. 74 - OPERE PROVVISORIALI	44
ART. 75 - SCAVI E DEMOLIZIONI	44
ART. 76 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI	45
ART. 77 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	45
ART. 78 - SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO	45

PARTE QUINTA

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 79 - AUTORIZZAZIONI A LOTTEZZARE LICENZE DI COSTRUZIONE E TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	48
ART. 80 - MISURE DI SALVAGUARDIA	48
ART. 81 - DISPOSIZIONI FINALI	48
<i>Art. 81.1 - Entrata in vigore del presente regolamento</i>	<i>48</i>
<i>Art. 81.2 - Norme abrogate</i>	<i>48</i>
<i>Art. 81.3 - Poteri di deroga</i>	<i>48</i>
<i>Art. 81.4 - Aggiornamento automatico</i>	<i>48</i>
<i>Art. 81.5 - Sanzioni</i>	<i>48</i>

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
2. Il presente regolamento costituisce parte integrante del PI.
3. Le norme del presente Regolamento Edilizio prevalgono, in materia edilizia, sugli altri regolamenti comunali.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

1. Trovano applicazione tutte le leggi e regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto attinenti all'urbanistica, alla edilizia ed all'ecologia.
2. In particolare il presente Regolamento Edilizio è integrato dalle vigenti disposizioni legislative statali o regionali concernenti l'uso del territorio.
3. Il Regolamento Edilizio definisce le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90, come sostituito dall'art. 6 della L.127/97; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico – sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni
4. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L.142/90 e sue successive modifiche e integrazioni.
5. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI - REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e Albi Professionali.
3. Il committente, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori ed il proprietario dell'immobile, ciascuno per la parte di propria competenza, sono responsabili dell'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni del presente regolamento come pure del rispetto di quanto autorizzato e delle modalità esecutive prescritte nel titolo autorizzativo.

TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA, IL DIRIGENTE

ART. 4 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio è chiamata ad esprimere il proprio parere dal responsabile dell'Ufficio Tecnico nei casi dallo stesso ritenuti di particolare rilevanza architettonica e/o paesaggistica.

ART. 5 - COMPOSIZIONE

La Commissione edilizia è presieduta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico, ovvero da un tecnico suo delegato, e composta da ulteriori quattro membri votanti eletti dal Consiglio Comunale, esperti in materia di edilizia, urbanistica e paesaggistica in possesso di laurea attinente l'architettura, l'ingegneria, l'urbanistica, il paesaggio, la conservazione dei beni culturali; eccezionalmente e motivatamente uno dei quattro membri votanti eletti può non possedere il diploma di laurea.

2. È garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

3. Funge da Segretario della Commissione Edilizia Comunale un dipendente dell'Ufficio Tecnico con funzione verbalizzante e senza diritto di voto.

4. Possono partecipare alle sedute della Commissione Edilizia anche esperti esterni alla Commissione Edilizia Comunale senza diritto di voto proposti dalla Commissione stessa, ai quali spetterà il rimborso delle spese sostenute per partecipare alla riunione. La presenza di esterni è comunque prevista solo in casi eccezionali per esporre particolari progettazioni.

5. I pareri della Commissione non sono vincolanti per il responsabile dell'Ufficio Tecnico: ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, da conservare agli atti del procedimento.

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

7. 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 parere.

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

9. Dei pareri espressi dalla Commissione il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da membri della Commissione edilizia stessa e dal Presidente.

10. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, questi, se presente, deve rinunciare a 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.

ART. 6 - DURATA

1. I membri elettivi durano in carica almeno cinque anni, sono rieleggibili e esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

2. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica per la durata residuale del mandato.

3. Il consiglio Comunale sostituirà 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 al 50% delle sedute.

ART. 7 - REGOLAMENTAZIONE INTERNA

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta su convocazione del Presidente ogni volta che lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri con avviso fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente, del segretario e di almeno tre altri membri. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati.

3. I pareri sono espressi a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

4. I pareri e le eventuali prescrizioni o motivazioni (queste ultime in caso di parere negativo) vanno verbalizzati e sottoscritti dal Segretario della Commissione e dai Componenti della stessa

ART. 8 - IL RESPONSABILE DELL' UFFICIO TECNICO

1. Al responsabile dell'Ufficio Tecnico competono le funzioni disciplinate dal presente Regolamento Edilizio, dal d.lgs. 267/2000, dal d.P.R. 380/2001, dalla legge 241/90 e, in generale, dalla normativa regionale e nazionale vigente in materia; nei limiti dell'esercizio di tali funzioni potrà porre in essere azioni ed assumere provvedimenti finalizzati anche ad ottimizzare l'efficacia del servizio.

ART. 9 - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Nomina e compiti del responsabile del Procedimento sono disciplinati dalla legge 241/90 all'art. 5 e seguenti.

TITOLO III – ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

ART. 10 - CERTIFICAZIONI E PARERI

Art. 10.1 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Responsabile dell' U.T. rilascia, un certificato di destinazione urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a) le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- b) le destinazioni d'uso ammissibili;
- c) i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta, le certificazioni da acquisire;

2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 10.2 – Modalità di richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale e viene rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Conserva validità per un anno, fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

2. Il richiedente ai fini del rilascio dovrà dichiarare:

- a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
- b) lo stato d'uso attuale;
- c) il titolo che giustifica la richiesta;
- d) i vincoli e servitù;
- e) il tipo di intervento;
- f) il recapito.

Art. 10.3 – Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela

1. Per gli immobili soggetti a tutela, il rilascio del permesso di costruire, è subordinato al preventivo nulla - osta degli Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela dei valori e delle risorse disciplinata dalla legislazione vigente.

2. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.

3. Alla domanda di permesso di costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti una D.I.A.

4. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.

5. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Responsabile dell' U.T. può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90 e dal successivo art. 29 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Art. 10.4 – Richiesta di pareri, nulla osta, autorizzazioni e certificazioni

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.

2. Alla domanda di permesso di costruire o di autorizzazione edilizia, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso allorquando presenti la D.I.A.

3. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.

4. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e ss. della L. 241/90 e da quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Art. 10.5 – Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da

autorizzazioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Responsabile dell' U.T. una preliminare valutazione.

2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. La relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

Art. 10.6 – La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.

2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

ART. 11 - NATURA E DISCIPLINA DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO: TITOLI ABILITATIVI AI SENSI DEL D.P R. 380 del 30.06.2001

Art. 11.1.1 – opere soggette ad attività edilizia libera, a comunicazione, a segnalazione certificata di inizio attività, a denuncia di inizio attività ed a permesso di costruire

Salvo diverse disposizioni regionali sono individuate e disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Il Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento degli standard urbanistici, ancorché effettuato con opere minime non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ovvero in assenza di opere, è soggetto al rilascio di permesso di costruire e alla corresponsione del contributo di urbanizzazione come differenza tra le somme dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto, riferite alle nuove costruzioni. Eventuali differenze negative non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Ai soli fini dell'espletamento delle verifiche di compatibilità urbanistica sono soggette a semplice comunicazione preventiva, accompagnata da idonea documentazione tecnica illustrativa, le opere di miglioramento fondiario di tipo agronomico, per le quali la competenza rimane in capo alla Regione del Veneto, Servizio Forestale Regionale.

Art. 11.1.2 – attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Non si applicano le precedenti disposizioni per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi delle disposizioni individuate dal d.P.R. 207/2010.

Art. 11.1.3 – permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 15 del d.P.R. 380/2001.

Art. 11.2 – Interventi soggetti a nessun obbligo preventivo

Ad integrazione di quanto disposto dal d.P.R. 380/2001 si precisa che non sono soggetti ad alcun obbligo preventivo anche i seguenti interventi:

- a) cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere purché non comportino aumento del carico urbanistico;
 - b) interventi strettamente necessari in circostanze di pericolo imminente o per pubblica incolumità;
 - c) serre mobili e prive di strutture murarie, pergolati e gazebo;
 - d) strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno, metallo o materiale simile se consentite dalle specifiche norme di zona.
 - e) opere eseguite da amministrazioni statali in conformità all'art. 81 del DPR 616/77;
 - f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
 - g) gli 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;
 - h) baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;
 - i) opere di sistemazione esterne quali pavimentazioni, sistemazioni a verde purché di modesta entità e non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;
 - j) allacciamenti impianti tecnologici;
 - protezioni stagionali per colture agricole;
 - mostre campionarie all'aperto;
 - opere di assoluta urgenza o necessità ordinate dal Sindaco;
 - opere richieste da documentate, urgenti e improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto è necessario a far cessare lo stato di pericolo. Di essi dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco, inoltrando altresì nel più breve tempo, la documentazione dei lavori eseguiti, od in corso di realizzazione, per la necessaria approvazione in via di rettifica.
1. Analogamente non richiedono domanda, comunicazione o denuncia, né permesso di costruire o segnalazione le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.
 2. 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. 11.3 - Opere precarie o limitate nel tempo

1. Il carattere di provvisorietà di una costruzione edilizia, al fine di stabilire se occorra munirsi della concessione, deve essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati, sicché la precarietà dell'opera edilizia va esclusa quando si tratti di costruzione destinata a dare una utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. (Consiglio di Stato, sez. V, 23.01.1995, n. 97).

Art. 11.4 - Opere eseguite dal comune

1. Le ordinanze contingenti ed urgenti emesse dalle autorità competenti, ai sensi delle vigenti leggi, ad eseguire opere a tutela dell'interesse pubblico danneggiato o posto in pericolo da avvenimenti urgenti ed imprevedibili, sostituiscono l'autorizzazione edilizia.

2. Sostituisce l' autorizzazione edilizia l'ordinanza di abbattimento di un'opera abusiva ai sensi delle vigenti leggi e norme urbanistiche.

3. Per le opere pubbliche dei Comuni l'approvazione delle opere da parte della Giunta Comunale o del Consiglio secondo le rispettive competenze, sentita eventualmente la Commissione edilizia Comunale e l'Organo competente in materia igienico-sanitaria nonché gli altri Enti competenti, sostituisce l'autorizzazione edilizia.

Art. 11.5 - Opere da eseguire dallo Stato

1. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale 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, d'intesa con la Regione interessata.

2. La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

ART. 12 – PROCEDIMENTI

Art. 12.1 -Procedimenti inerenti il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi

1. Sono disciplinati dal d.P.R. 380/2001.

2. La documentazione integrativa richiesta durante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire (comma 5 dell'art. 20 del d.P.R. 380/2001) ovvero durante il procedimento di rilascio del certificato di agibilità (comma 5 dell'art. 25 del d.P.R. 380/2001) dovrà pervenire all'Ufficio Tecnico entro il termine massimo di 120 giorni dalla richiesta, pena il rigetto delle relative istanze.

3. Gli interventi che riguardano materiali contenenti amianto dovranno essere preventivamente autorizzati dall' ARPAV competente per territorio;

4. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

Art. 12.2 - Validità del permesso di costruire

1. La validità del Permesso di costruire è disciplinata dall'art. 15 del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

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

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

5. Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare del permesso deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante D.I.A. o S.C.I.A..

6. Il titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o su altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della legge vigente.

Art. 12.3 - Evidenza della concessione, autorizzazione del progetto

1. Gli estremi relativi ai titoli abilitativi devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.

2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero/protocollo del titolo abilitativo committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti.

ART. 13 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 13.1 – Formulazione della domanda

1. Le domande/dichiarazioni/segnalazioni funzionali al rilascio, ovvero al perfezionarsi, del titolo abilitativo, vanno redatte sulla modulistica approvata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico e resa disponibile sul sito www.comune.alonte.vi.it. Tutta la documentazione deve essere prodotta, oltre che in formato cartaceo, su supporto digitale, in formato pdf firmato digitalmente.

2. Ogni eventuale variazione dei dati di cui al precedente comma, dovrà essere tempestivamente comunicata al responsabile dell' Ufficio Tecnico.

3. Verificata la completezza della documentazione prodotta si provvederà alla comunicazione dell'avvio del procedimento secondo le previsioni della legge 241/90.

4. In caso di documentazione mancante il procedimento non sarà avviato dando di ciò notizia all'istante, entro 10 giorni dal deposito della documentazione, affinché provveda alle integrazioni necessarie.

5. Le integrazioni richieste dovranno essere presentate entro il termine massimo di giorni 30, pena l'archiviazione della pratica con conseguente diniego del titolo abilitativo. Sarà naturalmente fatta salva la possibilità di ripresentare la domanda/dichiarazione/segnalazione completa della documentazione necessaria.

Art. 13.2 – Asseverazione del progettista ed elaborati tecnici

Si fa riferimento a quanto indicato/richiesto nella modulistica resa disponibile sul sito www.comune.alonte.vi.it, ovvero a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

Art. 13.3 - Autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione

1. L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dall'Ufficio competente dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'approvazione del progetto esecutivo e dello schema di convenzione;
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.

2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere e delle aree di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

4. In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere e delle aree di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare la somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.

5. L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione al riguardo.

ART. 14 - ONERI

Art. 14.1 – Onerosità del titolo abilitativo

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del titolo abilitativo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.

3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero al perfezionarsi dello stesso. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al titolare del titolo abilitativo la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.

4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.

5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero al perfezionarsi dello stesso, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo al costo di costruzione, secondo le previsioni delle vigenti disposizioni nazionali, regionali e comunali.

6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 4 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso il titolare del titolo abilitativo deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.

7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

Art. 14.2 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il titolare del titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge.

3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Responsabile dell' U.T. provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va aggiornato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

Art. 14.3 - Costo di costruzione

1. Il responsabile del procedimento all'atto del rilascio del permesso di costruire, stabilisce in base alle caratteristiche, alla tipologia e all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente l'autorizzazione richiesta ai sensi della L.S. 28.1.1977. n° 10 e della L.R. 61/85.

Art. 14.4 – Concessione gratuita o ridotta

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto, ovvero dovuto in misura ridotta, per gli interventi individuati all'art. 17 del d.P.R. 380/2001 e all'art. 76 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61.

ART. 15 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 15.1 – Punti di linea e di livello

. Il titolare del titolo abilitativo deve preliminarmente all'inizio dei lavori, comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori.

2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 6 della L. 47/85.

Art. 15.2 – Inizio e termine dei lavori

1. Il titolare del titolo abilitativo nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile dell' U.T. le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro quindici giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del titolo abilitativo e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura allo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni 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; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.

5. Nel caso di opere di urbanizzazione, 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. 63 della L.R. 61/85.

6. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il titolare del titolo abilitativo deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione prevista dalla disposizioni legislative vigenti,

Art. 15.3 – Conduzione del cantiere

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni.

2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare, e m. 2,50 per il transito pedonale, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 15.4 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

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, il titolare del titolo abilitativo deve presentare apposita domanda al Responsabile dell' U.T. 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 Tecnico ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

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' U.T. può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione o fideiussione bancaria che viene

restituita/svincolata 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. 15.5 – Vigilanza sulle costruzioni

1. Il responsabile U.T. esercita la vigilanza sulle trasformazioni e 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 titolo abilitativo.

Egli si avvale per tale vigilanza di funzionari comunali e della Polizia Locale, disponendo in qualunque tempo i controlli che si ritengono opportuni.

Si richiamano ad ogni modo le disposizioni di cui al Titolo IV Capo I del d.P.R. 380/2001.

Art. 15.6 – Varianti in corso d'opera

1. Il titolare del titolo abilitativo può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato previa approvazione di specifica variante.

2. Si considerano “variazioni essenziali” le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto individuate al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85 e all'art. 32 del d.P.R. 380/2001, che necessitano di distinto titolo abilitativo da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

3. Il rilascio del nuovo titolo abilitativo può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il responsabile dell' U.T. nel proprio atto verrà a definire.

4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il titolo abilitativo originario.

5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali, sono soggette a D.I.A. o S.C.I.A.

6. Tutte le varianti, qualora ne ricorrano i presupposti, sono assoggettate alle preliminari verifiche o pareri di competenza di altri soggetti.

Art. 15.7 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

1. Si richiamano gli artt. 91 e successivi della L.R. 61/95, nonché gli artt. 30 e successivi del d.P.R. 380/2001.

2. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al responsabile dell'Ufficio Tecnico una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria (nel caso di abuso realizzato in assenza o in difformità dal permesso di costruire), o una denuncia di inizio attività in sanatoria (nel caso di abuso realizzato in assenza o in difformità da DIA).

L'intervento edilizio realizzato in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo relativo, deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. In questo caso viene rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria per doppia conformità, che sana gli effetti penali dell'abuso commesso.

Se l'intervento edilizio realizzato in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo relativo, è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia solo al momento della presentazione della richiesta di sanatoria, viene rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria ai soli fini amministrativi e rimangono fermi gli effetti penali dell'illecito commesso, che pertanto non viene estinto.

Art. 15.8 – Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell' U.T. emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di concessione;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell' U.T. il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione:

- a) va emessa dal Responsabile dell' U.T. entro 15 giorni dall'accertamento;
- b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente del titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell' U.T.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell' U.T. emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

Art. 15.9 – Decadenza del titolo abilitativo

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del titolo abilitativo sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.

3. Il termine di validità del titolo abilitativo viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell' U.T., da notificare all'interessato.

Art. 15.10 – Annullamento del titolo abilitativo

1. Il titolo abilitativo, anche se tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di legittimità.

2. Ove riscontri un vizio di legittimità, il Responsabile dell' U.T. invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell' U.T., sentita eventualmente la Commissione edilizia e con provvedimento motivato, annulla il titolo abilitativo.

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 della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda, ovvero denuncia o segnalazione funzionali al rilascio, ovvero al perfezionarsi del titolo abilitativo, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo abilitativo stesso.

Art. 15.11 – Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di Governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.

2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile dell' U.T. ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.

3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.

4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 15.12 – Tolleranze

Si richiama l'art. 38, comma 2-ter del d.P.R. 380/2001.

Art. 15.13 – Certificato di agibilità

Si rinvia al Titolo III del d.P.R. 380/2001.

PARTE SECONDA
NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**ART. 16 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI****Art. 16.1. - Indici di fabbricazione**

1. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- a) indice di edificabilità fondiaria;
- b) indice di edificabilità territoriale;
- c) rapporto di copertura.

2. Per indice di **edificabilità fondiario (If)** si intende il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie fondiaria del lotto di edificazione, al netto di qualsiasi superficie esistente o di PI destinata ad uso pubblico.

3. Per indice di **edificabilità territoriale (It)** si intende il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della totalità della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di PI;

4. Per **rapporto di copertura (Rc)** si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Art. 16.2. - Superficie fondiaria del fabbricato

1. All'entrata in vigore del PI ogni edificio esistente vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

2. Le autorizzazioni ad edificare costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

3. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici di fabbricazione previsti dalla normativa della zona.

4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Art. 16.3. - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

1. Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

a) **Superficie fondiaria (Sf)**: è la superficie del lotto derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei fossi e delle scarpate relative, misurata in proiezione orizzontale. Qualora la superficie reale del lotto sia superiore a quella catastale, tale misurazione dovrà essere comprovata da opportuno rilievo topografico. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.

b) **Superficie territoriale (St)**: per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

c) **Superficie coperta (Sc)**: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:

- i) gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi fino a ml 1,20 e le scale aperte.
- ii) le parti interrato aventi l'estradosso del solaio di copertura completamente interrato.
- iii) le serre stagionali, le piscine;
- iv) i pergolati, le pompeiane, i gazebo nelle modalità e quantità previste dalle relative N.T.O. di zona;

v) gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

vi) i porticati di uso pubblico ed i porticati aperti su almeno 2 lati aventi superficie inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie coperta dell'edificio;

d) **Superficie utile:** si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

e) **Altezza dei vani:** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:

i) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza utile va misurata all'intradosso della travatura; qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 50 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito;

ii) nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.

f) **Altezza dell'edificio:** è la differenza tra la quota media del terreno o della strada e la quota di intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota media fra il punto più basso e il punto più alto del terreno interessato dalla costruzione o della strada; qualora l'ultimo solaio sia inclinato l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Metodi di misurazione:

i) su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;

iii) su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;

ii) nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi;

iii) nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna circostante;

iv) nel caso di interventi all'interno di centri abitati o in zone di lottizzazione, la quota zero è riferita al marciapiede o alla strada se quest'ultimo è assente.

g) **Altezza dei fronti:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o dal parapetto pieno e dalla media dei timpani;

h) **Piano praticabile:** qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;

i) **Volume del fabbricato:** si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come precedentemente descritti. Sono escluse:

i) le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1,50;

ii) i porticati di uso pubblico;

iii) i porticati aperti su almeno due lati ed aventi superficie fino ad un massimo di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta;

iv) le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, quali quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori e centrali termiche di fabbricati produttivi. Sono altresì da considerare volumi tecnici i serbatoi, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, nonché i vani di scale e ascensori;

v) i vespai o solai aerati senza locali sottostanti aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 60, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.

vi) i sottotetti, ancorché accessibili, aventi altezza massima in corrispondenza dell'intersezione dell'estradosso del solaio orizzontale con l'intradosso quello inclinato di copertura non superiore a cm 30, ovvero non palesemente riconducibili ad usi abitativi o di servizi accessori.

j) **Quota zero:** corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico;

k) **Distanze dai confini:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà;

l) **Distacco dai fabbricati:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

2. Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 17 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. **Numero dei piani:** è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:

a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;

b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella naturale del terreno circostante.

2. **Porticati:** i porticati devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

3. **Sottotetti:** il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99. Le aperture luce degli edifici protetti o vincolati dal P.I., dovranno essere in falda. Sono fatte salve le specificazioni contenute nelle norme di attuazione.

Art. 17.1 – Elementi caratteristici

1. Non contribuiscono alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.I. o da quelle successive di strumento attuativo. In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:

a) i camini,

b) i terrazzamenti emergenti,

c) le serre e i giardini d'inverno,

d) i gazebo,

e) le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico,

f) i pergolati,

g) i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

2. Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati, all'edificio o agli edifici principali e non superino il 25% delle volumetrie conteggiabili.

3. E' ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti.

ART. 18 - DESTINAZIONE D'USO

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali possono essere o sono adibiti un edificio o un'area.

2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dal titolo abilitativo.

3. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

a) **Residenziale:** qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).

b) **Produttivo:** gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

c) **Turistica:** sono:

i) le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agri - turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;

ii) i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;

iii) le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99.

d) **Commerciale e direzionale:** edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

i) commerciale, vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 50/2012;

ii) di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;

iii) di gioco ed intrattenimento;

iv) mediche e di analisi;

v) professionale e di intermediazione;

vi) bancaria;

vii) amministrativo – societaria.

e) **Rurale:** locali, costruzioni, impianti e spazi, destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo.

f) **Di Servizio:**

i) campi ed impianti sportivi;

ii) discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di raccolta e/o depurazione delle acque;

iii) le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;

iv) le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.L. 1444/68;

v) opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

ART. 19 - DECORO DEGLI EDIFICI

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Il proprietario o i proprietari congiuntamente, se l'edificio appartiene a più soggetti, devono avere cura che tale aspetto sia mantenuto integro nel tempo.

2. A tale riguardo il responsabile dell' U.T., ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, e ogni qual volta le loro condizioni siano tali da menomarne l'estetica, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

3. I rivestimenti dei prospetti verso vie o piazze, ivi compresi i contorni di fori di porte e finestre, le cornici e le decorazioni, devono essere esteticamente decorose e solidamente poste in opera.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell' U.T., sentita eventualmente la Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Responsabile dell' U.T. può, ingiungendo 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.

4. Gli interventi in Centro Storico verranno di norma condizionati alla conservazione degli elementi tradizionali caratteristici, così come previsto nella *"Guida e norme per gli interventi nei centri storici"* contenuta all'interno delle N.T.O., mentre gli interventi nelle zone agricole sono soggetti alla rispondenza a quanto previsto dalla guida *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola"* contenuta sempre all'interno delle N.T.O.. Nel caso di nuovi inserimenti, verranno richiesti studi particolareggiati, per una coordinata integrazione dei nuovi elementi all'ambiente preesistente. Nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:

- a) l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
- b) tipologie edilizie compatte;
- c) linguaggio architettonico e uso di materiali coerente con le peculiari connotazioni del sito.

4. Non si possono eseguire sulle facciate delle case esistenti o sui muri esposti alla pubblica vista: raffigurazioni pittoriche, pitture, scritte od ornamenti di qualsiasi genere; o restaurare o alterare quelle esistenti, senza averne prima presentato i relativi disegni o bozzetti e aver ottenuto autorizzazione competente.

5. Per gli edifici monumentali, la manutenzione dell'intonaco e il rinnovo delle tinte o il restauro delle decorazioni deve uniformarsi alle prescrizioni della Soprintendenza ai monumenti.

6. L'Ufficio Tecnico può, ingiungendo 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.

ART. 20 - DECORO DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

2. A tale riguardo il Responsabile dell' U.T., sentita eventualmente la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

3. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e sentito il parere degli Enti competenti.

4. Il Responsabile dell' U.T., sentita eventualmente la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi, nonché l'adeguamento degli accessi al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale.

5. Il Responsabile dell' U.T. può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della vigente legislazione.

ART. 21 - CORTILI INTERNI

1. Per cortile interno si intende un'area chiusa da almeno tre lati con muri di altezza superiore a ml 3, sulla quale prospettino finestre.

2. Nel caso di edifici disposti ad "U" si intende per cortile interno l'area compresa tra le due ali del fabbricato.

3. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici verticali delle pareti che li delimitano, con esclusione delle pareti di altezza inferiore a ml. 3.

4. I cortili chiusi da tutti i lati con pareti di altezza superiore a ml 3 sono consentiti esclusivamente nelle zone residenziali intensive.

5. I cortili interni devono essere pavimentati contro i muri per una fascia minima di ml. 1 e muniti di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque come definito nelle presenti norme.

ART. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono preferibilmente far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

2. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso e armonicamente inseriti e sempre nel rispetto dei limiti di distanza previsti.

3. E' ammessa la realizzazione a confine di garage di altezza massima non superiore a m. 2,50 in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentano altrimenti la costruzione.

Dovranno in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le linee di inviluppo eventualmente previsti nelle tavole di P.I. La superficie massima dei garage potrà essere di 18 mq per proprietà.

4. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini.

5. Le costruzioni nel sottosuolo sono vietate dove vi sono zone scadenti per la falda affiorante.

6. Sono vietate le costruzioni accessorie isolate a carattere provvisorio, con esclusione delle strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzato da giardinaggio), in legno o materiale simile. Tali strutture sono soggette a semplice autorizzazione, e non dovranno eccedere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie coperta non superiore a mq 9;
- b) struttura in legno appoggiata sul terreno e/o battuto di cemento;
- c) ubicazione: sull'area interna rispetto alla strada;
- d) una costruzione accessoria isolata per unità abitativa;
- e) altezza massima in gronda 2,5 ml.

7. E' comunque ammessa la costruzione di pergolati con strutture orizzontali ad interasse non inferiore a ml 0,80, atti a costituire elemento ornamentale e per la creazione di zone d'ombra con arbusti e siepi sempreverdi.

ART. 23 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIE ED AGGETTANO SU SUOLO PUBBLICO

1. Le sporgenze di qualsiasi natura dalla linea di costruzione sul suolo di pubblico passaggio, non possono superare la misura di cm. 10 fino alla quota di m. 4,20 e la misura di ml. 1,50 dai 4,20 m. in su.

2. Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) **Tende davanti ad aperture:** sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

b) **Lanterne, iscrizioni, stemmi, mostre, vetrine, 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.

c) **Finestre - porte-finestre – persiane e portoni:** se hanno il davanzale o la soglia ad altezza minore di cm 3.00 dalla quota del marciapiede o della strada, se aperte su pareti a filo della linea stradale o comunque di spazio pubblico, non possono essere munite di persiane girevoli verso l'esterno né di davanzali od altre apparecchiature e manufatti sporgenti oltre cm 6 dal filo del muro.

d) **Le chiusure di porte, portoni, cancelli,** ecc. poste sul filo di suolo pubblico od aperte al pubblico devono essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori del filo del muro della recinzione. Da tale obbligo sono esentate le uscite di sicurezza dei locali di pubblico spettacolo, qualora debbano aprirsi solo in caso di emergenza.

e) **Le aperture praticate nelle recinzioni lungo le strade,** debbono avere i cancelletti apribili verso l'interno e se costituiscono accesso per autoveicoli, debbono rispettare una distanza minima, misurata dall'inizio dell'apertura stessa, di ml. 5.00 dal marciapiede o dalla strada.

f) **I corpi chiusi aggettanti o sovrastanti:** i corpi chiusi aggettanti anche se sporgenti su arretramento dal filo stradale e su aree private in genere, possono essere consentiti solo nel caso che, ad insindacabile giudizio del Sindaco, non ostino ragioni di estetica, di ambientamento, di igiene e di sicurezza. Sono consentiti corpi di fabbrica, sovrastanti le coperture a tetto od a terrazza, ad uso lucernari per scale, meccanismi per ascensori ecc, purché non siano visibili dalle strade e piazze ed esteticamente bene ubicati rispetto alle masse principali dell'edificio anche mediante strutture di mascheramento.

g) Sotto i porticati e sui marciapiedi nelle costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre orizzontali a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli del fabbricati o nelle alzate dei gradini ma devono sempre essere munite di opportune difese.

ART. 24 - COPERTURE, PLUVIALI, GRONDE, SCARICHI, CORNICIONI

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

2. La pendenza dei tetti non potrà superare il 35% nelle nuove edificazioni o sopraelevazioni.

3. I pannelli solari, eventualmente presenti sulla copertura, non possono sporgere oltre la linea di gronda e devono seguire la pendenza di falda.

4. Le acque meteoriche delle coperture dei fabbricati, cortili, giardini, pensili, ecc. devono essere raccolte e convogliate così come previsto dalle presenti norme; è vietata la libera caduta sugli spazi pubblici circostanti.

5. Sono vietati pluviali esterni sul fronte stradale degli edifici fino all'altezza di m 2.00., o, se consentito, l'eventuale porzione inferiore dei tubi di condotta, addossata ai muri a filo strada, fino ad un'altezza di ml. 2,50, deve essere in materiale resistente agli urti .

6. E' vietato immettere acque lorde nei canali di gronda e nei pluviali.

7. E' facoltà dell'Autorità Comunale ordinare l'immediata esecuzione delle opere che giudicasse necessarie per il consolidamento di cornicioni lesionati e la riparazione dei canali di gronda deteriorati, o provvedere d'Ufficio salvo la rivalsa nei confronti dei proprietari interessati.

ART. 25 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

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

2. I comignoli devono di norma avere sfogo almeno oltre il colmo del tetto.
3. Nelle nuove costruzioni con più di quattro alloggi è vietato installare antenne televisive se non centralizzate.
4. Il Responsabile dell' U.T. può ordinare la rimozione qualora, a suo giudizio, presentino un aspetto indecoroso o risultino essere di intralcio a pubbliche sistemazioni. In ogni caso si dovranno seguire le seguenti direttive al fine che sia evitato quanto più possibile alterazioni e deturpamenti dell'ambiente:
 - a) nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione dovrà essere posto un unico apparecchio collettivo per corpo di fabbrica, come previsto dalla legge 31-07-1997 n. 249;
 - b) l'installazione di antenne, in particolare dotate di parabola, deve essere prescritta esclusivamente sulla falda di copertura dell'edificio non proiettante sulla pubblica via e, nel caso di coperture piane, sul lato della copertura opposto rispetto della pubblica via;
 - c) non è consentita l'installazione di antenne sui fronti e sulle logge presenti sui fronti degli edifici.
5. Il Sindaco può ordinare la rimozione dei antenne TV qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.
6. Gli apparecchi per il condizionamento dei locali non possono essere installati sulle facciate dei fabbricati prospicienti le strade, se non totalmente incassati all'interno della muratura.
7. I comignoli od elementi verticali dei fumi residui di combustione devono avere sfogo esclusivamente al di sopra del tetto.

ART. 26 - SCALE ESTERNE

1. Sono ammesse le scale esterne a servizio del piano rialzato e primo con esclusione dei piani superiori al primo. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza necessarie per le disposizioni di legge. Devono comunque essere rispettati i disposti della legge n° 13 del 9/01/1989 (G.U. del 26 gennaio 1989, n° 21).
2. Tali scale esterne non sono permesse in zona agricola.

ART. 27 - MARCIAPIEDI

1. Per le zone di nuova costruzione soggette a norme generali, il Responsabile dell' U.T. può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di m 2,00.

ART. 28 - PORTICATI

1. I porticati ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
4. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70.

ART. 29 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEA

1. Sotto i porticati e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo purché sia coperto da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticati negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

ART. 30 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali e fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PI per il centro storico e le zone agricole, le nuove recinzioni non devono superare l'altezza di m 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a m 0,20 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, dal piano di campagna per i confini interni, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali citofoni, contatori, allarmi che possano raggiungere i m 2,00 di altezza.

b) Se la recinzione viene realizzata esclusivamente in pietra a vista, l'altezza non potrà essere inferiore a m 0,80 e non superiore a m 3,00 e preferibilmente andrà realizzata in allineamento con le recinzioni esistenti.

c) L'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, sarà da valutarsi caso per caso, con riferimento alla specifica funzione di contenimento e sostegno.

2. Il Responsabile dell' U.T. può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, fissare distacchi e raggi minimi di curvatura in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria, concedere deroghe per motivi di sicurezza.

3. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione.

4. All'interno dei centri abitati, come definiti ed individuati ai sensi del Decreto Legislativo n° 285 del 30 Aprile 1992, ai fini della sicurezza della circolazione ed al fine di garantire la necessaria visibilità si valuterà caso per caso la necessità di eventuali arretramenti; per recinzioni lungo strade di proprietà non comunale dovrà acquisirsi in ogni caso preventivamente il nulla osta dell'Ente proprietario.

ART. 31 - VERDE, SISTEMAZIONI ESTERNE E ALBERATURE

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

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

ART. 32 - DOMANDA DI LICENZE PER INSEGNE, ISCRIZIONI, VETRINE, ECC. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

1. Le domande devono essere corredate da: indicazione della qualità e del colore della luce.

2. Il Sindaco può con notifica motivata revocare l'autorizzazione per l'esposizione di insegne.

3. Non sono ammesse insegne al di sopra di gronde e tetti eccezione fatta per le zone industriali ed artigianali.

ART. 33 - PERMEABILITA' DEI SUOLI

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato), va realizzato un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche.

2. In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue diverse dalle acque meteoriche la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato, anche con eventuali vasche di laminazione proporzionate all'estensione dei aree stesse, il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.

ART. 34 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

1. I locali interrati senza sovrastante costruzione, devono avere l'estradosso convenientemente sistemato a giardino o pavimentato ed attrezzato.

2. Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di manufatti o di impianti pubblici, necessarie al funzionamento o all'erogazione di servizi a rete, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, depuratori, centrali di trasmissione telefoniche e/o radiofoniche ecc... sono sempre ammesse anche se non previste dalle prescrizioni di zona di cui alle presenti Norme. Ubicazione, dimensionamento e conformazioni architettoniche di tali manufatti sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e mascherati con idonee alberature.

3. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere autorizzati anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima e alle distanze tra fabbricati.

TITOLO V – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 35 - APPOSIZIONI O RIMOZIONI DI LAPIDI, STEMMI E ALTRI SPECIALI ELEMENTI

1. Prima di apporre o rimuovere lapidi, stemmi o altri particolari elementi visibili da luoghi soggetti a pubblico passaggio, deve essere richiesta apposita autorizzazione al Responsabile dell' U. T.

2. Per l'apposizione, alla domanda deve essere allegato progetto idoneo all'opera da eseguire.

ART. 36 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO E SCIENTIFICO

1. Qualsiasi ritrovamento di carattere e interesse archeologico, storico, artistico e comunque scientifico, deve essere immediatamente denunciato all'Ufficio competente ed alle competenti Soprintendenze sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

PARTE TERZA

NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO VI - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**ART. 37 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. È vietato realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali il fronte dello scavo abbia altezza superiore a ml. 4 di sterro ed il riporto una quota superiore a ml. 3,00 dal piano campagna con l'esclusione degli spazi di cantina sottostanti l'edificio.
4. È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, cave o torbiere, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli organi competenti. Si richiama allo scopo il D.lgs. 152/2006.

ART. 38 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

1. 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.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti al degrado.
3. Dovrà essere prevista un'adeguata aerazione al piede della fondazione per garantire la salubrità delle murature nel tempo.

ART. 39 - MURI PERIMETRALI

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni compresi quelli di cinta, devono essere intonacati, o realizzati in pietra a faccia-vista o in mattoni a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.
3. Al fine di invogliare l'utilizzo di murature generose, tali da garantire un buon isolamento termico e la capacità della muratura di traspirare, lo spessore eccedente i 30 cm non viene computato nel calcolo dei volumi.

ART. 40 - MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione, devono essere posti in canalizzazioni stagne. Per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

ART. 41 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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.

1. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm, o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
2. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

ART. 42 - RACCOLTA ACQUE BIANCHE

1. Le acque provenienti dai tetti devono essere raccolte da grondaie, portate al suolo attraverso dei tubi verticali di adeguata sezione e idonea impermeabilizzazione e convogliate al sistema di smaltimento mediante condotti muniti di pozzetti di ispezione, particolarmente ai piedi delle condutture verticali ed agli eventuali innesti con le fognature pubbliche.
2. Ogni nuovo fabbricato, dovrà prevedere per le acque meteoriche provenienti sia dai tetti sia dalle parti altrimenti impermeabili poste a quota campagna, quali pavimentazioni, cortili, lastricati vari (se consentito dalle norme vigenti in materia), un impianto di prima raccolta e di riutilizzazione delle acque per usi non pregiati e secondari, quali irrigazione di aree verdi pertinenziali, servizi igienici, lavaggio auto, sciacquone degli impianti igienici, ecc..
3. Per le acque bianche in eccesso, va prevista una loro dispersione negli spazi a verde esistenti, attraverso un idoneo progetto di smaltimento da frapporre all'eventuale scarico in rete fognaria, se consentito. Tale sistema dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte.

ART. 43 - ISOLAMENTO TERMICO

1. Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 44 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

1. Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 45 - ISOLAMENTO ACUSTICO

1. Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti e al regolamento acustico comunale.

ART. 46 - REQUISITI DELL'ILLUMINAZIONE ESTERNA

1. Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 47 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme.

ART. 48 - VENTILAZIONE

1. Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antibagni delle abitazioni, e gli spazi destinati a disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.)
2. I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.
3. L'aerazione forzata non può sostituire, salvo casi particolari, l'aerazione naturale.

ART. 49 - ILLUMINAZIONE NATURALE DEI LOCALI

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. L'illuminazione esclusivamente artificiale è consentita solo in vani accessori che non prevedano la permanenza di persone, oppure destinati ad attività che, per particolari e documentate esigenze tecniche, richiedano particolari condizioni di illuminazione.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
4. Può essere consentita una superficie di illuminazione/aerazione pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale e comunque non inferiore a quella preesistente per edifici esistenti all'interno dei centri storici e nelle corti rurali.
5. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Responsabile dell'U. T., sentita la Commissione edilizia.

ART. 50 - SMALTIMENTO DEI GAS

1. La progettazione dei sistemi di scarico dei gas deve avere come scopo quello di rendere minima la quantità dei fumi dispersi e la loro nocività. A tal fine il Responsabile dell' U.T. potrà obbligare l'installazione di dispositivi di depurazione per i rifiuti gassosi quando ne ravvisi la necessità.
2. I condotti dei gas di scarico dovranno essere realizzati in modo da rendere facile la loro pulizia, pertanto avranno gli angoli arrotondati e le pareti lisce, impermeabili al fumo; saranno provvisti di sportelli e bocchette per ispezione e pulizia, almeno alle estremità del condotto; questi sportelli dovranno essere ad adeguata distanza da ogni materiale combustibile, a perfetta tenuta di fumo e costituiti da materiale resistente al fuoco.
3. La bocca di uscita del condotto (camino) dovrà essere rialzata dalla copertura oltre il colmo più alto in un raggio di 10 m, lontana da elementi che ne possano ostacolare la buona ventilazione e posta in modo da non scaricare fumi in prossimità di finestre, terrazze o altri luoghi dove possano essere di disturbo.

ART. 51 - SMALTIMENTO GAS INDUSTRIALI

1. Lo smaltimento dei gas industriali dovrà avvenire in modo da ridurre al minimo l'inquinamento atmosferico e il danno alla salute pubblica secondo le più moderne tecniche di depurazione e di smaltimento dei rifiuti gassosi e secondo la normativa vigente.
2. Tutti gli impianti industriali che possono dar luogo ad emissioni in atmosfera sono sottoposti alla disciplina di cui al D.P.R. 203/88.

ART. 52 - ELETTRICITÀ

1. Tutti i nuovi alloggi dovranno essere dotati d'impianto di energia elettrica per l'illuminazione e per gli elettrodomestici; Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 53 - FOGNATURE**Art. 53.1 - Depurazione degli scarichi**

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni del Soggetto Gestore del S.I.I.

2. Le acque di rifiuto industriale non possono essere immesse nella fognatura comunale senza preventivo trattamento, compreso il trattamento raffreddante e senza specifica autorizzazione del gestore del S.I.I.

. Nel caso di allacciamento alla fognatura comunale gli eventuali pozzetti destinati alle ispezioni ed ai prelievi devono essere accessibili dal suolo pubblico.

Art. 53.2 - Allacciamenti

1. I collettori delle fognature private devono essere collegati alla pubblica fognatura se esistente.

2. Gli allacciamenti dei privati alla rete comunale di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute nell'apposito regolamento del Soggetto Gestore del Servizio Idrico Integrato, che prescrive dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

3. Tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche devono essere muniti di idonei manufatti, le cui dimensioni ed ubicazione permettano un'agevole ispezionabilità al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo.

ART. 54 - ARCHITETTURA BIOCLIMATICA - IL RISPARMIO ENERGETICO

1. Per ridurre l'inquinamento ambientale e per il risparmio energetico si consiglia di adottare gli accorgimenti dell'architettura bioclimatica. A tale proposito si riportano di seguito alcuni provvedimenti utili al fine di progettare edifici con ridotti consumi energetici.

2. I criteri della progettazione bioclimatica riguardano il contenimento dei consumi energetici degli edifici, prevalentemente ottenibili, attraverso:

- a) la conservazione dell'energia (isolamento e grado di partecipazione termica, controllo dei fenomeni di condensazione, dei ponti termici e delle infiltrazioni/ricambi dell'aria);
- b) il riscaldamento passivo (con sistemi diretti, indiretti ed isolati);
- c) il raffreddamento passivo (protezione dell'irraggiamento solare, inerzia termica, adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione, irraggiamento notturno ed evaporazione);
- d) l'illuminazione naturale (adeguata posizione e dimensionamento delle superfici trasparenti, adozione di sistemi di riflessione e/o canalizzazione della luce e gli elementi olografici ottici);
- e) l'uso di sistemi energetici non tradizionali integrati negli edifici.

Art. 54.1 - La conservazione dell'energia

1. Le tecniche da utilizzare per ridurre gli sprechi di energia sono:

- a) l'utilizzazione di materiali isolanti per la coibentazione delle strutture;
- b) il controllo delle infiltrazioni e il recupero di calore dai ricambi dell'aria.

Art. 54.2 - Il riscaldamento solare passivo

1. I meccanismi che vengono di norma utilizzati sono:

- a) la captazione solare, in cui l'energia solare captata viene trasformata in calore;
- b) l'accumulo termico, in cui il calore captato viene accumulato per un uso successivo;
- c) la distribuzione del calore, in cui il calore captato/accumulato viene indirizzato alle parti dell'edificio che è necessario riscaldare;

d) la conservazione del calore, in cui il calore è mantenuto nell'edificio il più a lungo possibile.

2. La conversione dell'irraggiamento solare in forme energetiche utilizzabili può avvenire con l'aiuto dei seguenti sistemi:

- a) dispositivi passivi (giardini d'inverno, finestre a sud, allineamento degli edifici);
- b) sistemi attivi (collettori) per la conservazione del calore;
- c) produzione di elettricità attraverso la conversione fotovoltaica (celle solari);
- d) produzione di biomasse attraverso la fotosintesi.

Art. 54.3 – Il raffrescamento passivo

1. Le strategie che consentono di controllare il surriscaldamento degli edifici sono:

- a) la protezione dall'irraggiamento solare;
- b) l'inerzia termica;
- c) l'adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione;
- d) irraggiamento notturno ed evaporazione.

Art. 54.4 – L'illuminazione naturale

1. Per ottenere adeguati livelli di illuminazione naturale negli ambienti è necessario disporre e dimensionare opportunamente le superfici trasparenti. Per gli edifici con corpi di fabbrica profondi, prevalentemente nel terziario, assume un particolare interesse l'adozione di sistemi di riflessione e/o canalizzazione della luce e gli elementi olografico ottici, anche in considerazione delle nuove possibili soluzioni architettoniche a cui tali soluzioni possono dar luogo.

TITOLO VII - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 55 - LOCALI ABITABILI

1. 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, pubblici esercizi, convivenze, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba..

2. I nuovi locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9 con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di 25 mc;
- c) le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone;
- d) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14;
- e) altezza interna utile non inferiore a ml. 2,70 dal pavimento finito al soffitto salvo per gli alloggi preesistenti;
- f) nel caso di sottotetti con solaio inclinato, altezza media non inferiore a ml. 2,70 e altezza utile minima 1,80 ml., salvo quanto specificato al seguente art. 57;
- g) le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile con superficie di illuminazione ed aerazione direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del locale;
- h) Può essere consentita una superficie di illuminazione/aerazione pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale e comunque non inferiore a quella preesistente per edifici esistenti all'interno dei centri storici e nelle corti rurali.

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

- a) ml. 2,40 con minimo di ml. 1,80, salvo per gli alloggi esistenti in cui l'altezza non può essere inferiore a 2,20 m;
- b) nel caso di sottotetti con solaio inclinato, altezza media non inferiore a ml. 2,40 e altezza utile minima ml. 1,80.

4. L'altezza interna dei locali con struttura portante lignea o a vista è misurata con le seguenti modalità:

- a) altezza utile all'intradosso della travatura;
- b) qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 50 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

5. Per i locali a piano terra adibiti ad attività ed usi collettivi (negozi, pubblici esercizi, convivenze, ecc.), e ad artigianato di servizio, è prescritta l'altezza minima utile di m 3,20.

6. Per i locali con destinazione non residenziale superiori a 250 mq. deve essere garantita l'altezza minima di 3,20 m.

7. Per i negozi alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi 1/3 della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20.

ART. 56 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

1. Il recupero dei sottotetti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto dal presente articolo.

2. Si determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998, fermo restando i seguenti parametri:

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

3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

4. Non vengono considerati ai fini della volumetria edificabile i locali di sottotetto sempreché abbiano altezza non superiore a cm. 60 (misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'intradosso del coperto) nelle pareti corrispondenti ai muri perimetrali dell'edificio sottostante e abbiano pendenza della copertura non superiore al 35% ad andamento continuo fino al colmo di falda.

5. Gli interventi di cui al presente articolo restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione; in mancanza del reperimento dei parcheggi pertinenziali, è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio, previo pagamento di una somma da determinarsi in base al costo effettivo del parcheggio da monetizzare, tale costo, da determinarsi al mq, sarà successivamente quantificato dalla Giunta Municipale su preventivo dell'U.T., e fermo restando che la monetizzazione potrà avvenire solo in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree a parcheggio nelle aree di pertinenza del fabbricato.

6. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle altre normative di P.I., ad esclusione degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale che il P.I. individua e classifica con i vari gradi di protezione, limitatamente alle norme riferite alla tutela dell'edificio.

ART. 57 - CUCINE

1. Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente devono comunque essere fornite di una presa d'aria diretta con apertura costante verso l'esterno, e di un'altra per il convogliamento dei fumi di combustione

2. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere dotato di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

ART. 58 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

1. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica con accensione comandata in parallelo dall'interruttore dell'illuminazione artificiale e dispositivo che ne prolunghi il funzionamento di almeno 7 minuti dopo lo spegnimento della stessa.
2. Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
3. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq 3,50;
 - b) aerazione meccanica: se costituita da apertura all'esterno, sarà di superficie non inferiore a mq 0,80;
 - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 1,80.
4. È vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile e il locale per i servizi igienici, che è invece consentita solo per le camere in residenze dotate di altro bagno o quelle di edifici in abitazioni collettive (es. albergo, collegio, convento, ecc.).
5. Il numero dei servizi wc nei luoghi di lavoro deve corrispondere a quanto previsto dal D.P.R. n. 303/56 e successivamente richiamato nella D.G.R. 27.05.1997 n. 1887; per quanto riguarda invece i luoghi di svago si dovrà far riferimento alla normativa specifica.

ART. 59 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Tutte le scale principali dei fabbricati privati a servizio di un alloggio devono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,00 utili, essere conformi a quanto previsto dalla L. 13/89 nel caso di nuove costruzioni ed essere aerate ed illuminate attraverso fori di superficie non inferiori ad 1/10 della superficie del vano scala. La larghezza minima per le scale è così stabilita:
 - a) ad uso pubblico = m 1,20;
 - b) ad uso privato = m 1,00;
 - c) ad uso privato servente 2 o più unità immobiliari = m 1,20.
2. Le rampe di scale principali debbono avere larghezza non inferiore a m. 0,80 in caso di interventi sull'edilizia esistente ai sensi dell'art. 31 della Legge 5/08/1978, n° 457 e successive modificazioni.
3. Per gli edifici collettivi o di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
4. È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale ed i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed eventualmente indiretta per i disimpegni.
5. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi agli alloggi. In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terra, deve essere previsto un impianto di ascensore di adeguate dimensioni come previsto dalla L. 13/89 e seguenti disposizioni in materia.
6. L'impianto di ascensore con tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia e possibilmente essere contenuto con i suoi volumi tecnici entro le falde di copertura.
7. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

8. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; le loro eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

ART. 60 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

1. 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 fissata in m 1.00 e comunque compatibile con le larghezze previste dalla L. 13/89.

ART. 61 - LOCALI SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI

1. I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,40 e non possono essere adibiti ad abitazione.

2. I locali interrati che non rispondono ai requisiti del predente comma, possono essere adibiti solo ad usi che non comportano la permanenza di persone quali ad esempio depositi o locali tecnici.

TITOLO VIII – COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 62 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;

2. L'illuminazione artificiale non può essere sostitutiva della naturale, nei locali di uso collettivo destinati al commercio; per gli altri locali si ribadisce che potrà sostituire parzialmente l'illuminazione naturale solo qualora non sia prevista la permanenza di addetti.

3. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, e convento, valgono le norme per i locali destinati ad uso individuale.

4. Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 1,80;
- b) i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento debbono avere altezze non minori di m 2,10; deve essere previsto come richiesto dalla L. 13/89 un servizio per persone di ridotta capacità motoria o sensoriale;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc. 15 per letto. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

ART. 63 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, conformemente a quanto previsto dalla L. 13/89, dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione e dalla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1428 del 06 settembre 2011 e relative modificazioni.

ART. 64 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, ecc.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 65 - FABBRICATI RURALI ED ANNESSI AGRICOLI

1. Per gli edifici di abitazione rurale e ai loro locali accessori si applicano le norme igieniche sopra riportate. Gli altri edifici e locali adibiti all'attività rurale, e comunque ad uso dell'azienda agricola, devono possedere i requisiti specifici dell'agibilità. In particolare ciascuna casa rurale deve essere dotata di acqua di acquedotto o di pozzo dichiarato potabile.
2. I locali destinati ad uso stalla non devono avere comunicazione diretta con i vani di abitazione, devono avere le pareti interne intonacate di cemento fino ad un'altezza minima di ml. 2, il soffitto deve essere in muratura, il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo.
3. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati direttamente dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
Le porte devono aprirsi verso l'esterno oppure essere a scorrimento. I locali destinati ad uso porcile, conigliere, pollaio ecc. devono essere di altezza non inferiore a ml. 2,50
4. Tutte le stalle devono rispettare le distanze dai fabbricati residenziali, così come previsto dalle N.T.O. e dalla D.G.R.V. 7949/2012.
5. Le concimaie devono avere fondo inclinato e pareti intonacate e impermeabili, muretto perimetrale di altezza non inferiore a cm. 30, dotate di pozzetto di raccolta del colaticcio, e comunque secondo la normativa vigente.

ART. 66 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
3. Per gli edifici con destinazione d'uso che comporta un notevole afflusso di pubblico, deve essere prevista la formazione di adeguate aree scoperte e/o coperte per il parcheggio. Tali aree dovranno rimanere sempre e comunque accessibili all'uso pubblico.
4. Tutti i parcheggi di cui al presente articolo devono insistere su un'area privata, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sugli spazi pubblici.
5. Le suddette condizioni si applicano anche in caso di cambiamento di destinazione d'uso.
6. E' ammessa la sostituzione dei locali adibiti ad autorimessa con il correlativo aumento delle aree libere destinate a parcheggio in ragione di ulteriori mq. 5.00 per ogni 100 mc di volume.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO IX - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**ART. 67 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

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

ART. 68 - MANUTENZIONI E RESTAURI

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

ART. 69 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

2. L'Ufficio competente ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese dell'interessato.

TITOLO X - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**ART. 70 - LOCALI PER LA LAVORAZIONE E DEPOSITO DI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

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

ART. 71 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE PORTANTI

1. In tutti i casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche, richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ART. 72 - PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

1. E' richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a) locali di spettacolo e trattenimento in genere (non sono compresi ristoranti) con capienza superiore a 100 posti;
 - b) alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto;
 - c) scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi, accademie e simili per oltre 100 persone presenti;
 - d) impianti termici di potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
 - e) locali deposito per merci e materiali con superficie superiore a mq. 1.000;
 - f) locali adibiti ad esposizione o vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie superiore a mq. 400 (compresi i servizi e i depositi);
 - g) autorimesse con più di 9 autoveicoli. Per gli autosaloni o saloni di esposizione di altri veicoli a motore, che per superficie non sono ricompresi nel punto precedente, ma la cui capacità ricettiva sia superiore a 30 unità è in vigore il Decreto Ministero dell'Interno del 1.2.1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili";
 - h) edifici con altezza antincendio superiore a 24 m.
2. Il certificato di abitabilità o agibilità potrà per tali edifici essere rilasciato solo previo collaudo del comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

ART. 73 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i vani di ascensore, i montacarichi e le canne fumarie. Gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua. L'installazione di apparecchi a gas nei locali seminterrati o interrati è regolata dalle norme della legislazione vigente.

2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; gli interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

3. I locali destinati ad usi nei quali possono facilmente manifestarsi incendi (autorimesse, officine ecc.) devono essere isolati mediante pareti o soffitti resistenti alle alte temperature e privi di aperture verso altri vani; nella costruzione di detti locali si devono impiegare solo materiali altamente incombustibili e adottare idonei impianti antincendio ai sensi della legislazione vigente.

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

TITOLO XI - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 74 - OPERE PROVVISORIALI

1. 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 e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

2. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

4. Gli angoli sporgenti delle 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 durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

5. 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 4,00 e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

ART. 75 - SCAVI E DEMOLIZIONI

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

2. 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 conseguente danneggiamento dei fabbricati vicini.

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

ART. 76 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

1. È vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo materiali provenienti dalle demolizioni di edifici.
2. È vietato altresì accumulare materiale di qualsiasi genere nei piani superiori degli edifici. È vietato calare dall'alto materiale di qualsiasi natura, se non attraverso apposite condutture o per mezzo di idonei e sicuri recipienti.
3. I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori.
4. Parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto. Quando ciò non sia possibile, l'interessato può chiedere all'Ufficio competente il permesso di effettuare le operazioni di carico e scarico su suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio.
5. L'Ufficio competente può concedere il relativo permesso fissando le opportune prescrizioni per la sicurezza della circolazione, restando inteso che il permesso vale per il tempo e lo spazio strettamente necessari per le operazioni di carico e scarico, da precisarsi nell'apposita autorizzazione.
6. Gli spazi pubblici o soggetti a pubblico passaggio sui quali vengono effettuate le operazioni di carico e scarico di materiali, o che vengono comunque lordati, devono essere di volta in volta immediatamente puliti.
7. I mezzi di trasporto devono essere caricati e condotti in maniera che il materiale non venga sparso durante il tragitto.
8. Nella posa in opera e nell'impiego delle attrezzature di cantiere devono essere adottate le necessarie misure atte ad evitare disturbi o danni a terzi o alle cose di terzi.
9. In ogni caso, dovranno essere osservate le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, e le norme per l'occupazione del suolo pubblico e le leggi vigenti materia di circolazione stradale.

ART. 77 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Responsabile dell' U.T., che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

ART. 78 - SICUREZZA E FUNZIONALITÀ DELLE OPERE, STABILITÀ DEL TERRITORIO

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988:
 - a) il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
 - b) il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
 - c) lo studio della stabilità dei pendii naturali;
 - d) il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
 - e) il progetto di discariche e colmate;
 - f) il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce;

- g) il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
- h) lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- i) lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.

PARTE QUINTA

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 79 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE LICENZE DI COSTRUZIONE E TITOLI ABITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del PI e delle relative norme comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con lo strumento entrato in vigore salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tali termini va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

ART. 80 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di adozione e quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

ART. 81 - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 81.1 - Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente Regolamento diventa efficace, una volta approvato dal Consiglio Comunale, quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio un line del comune.

Art. 81.2 - Norme abrogate

1. È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 81.3 – Poteri di deroga

1. Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del PI, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

Art. 81.4 – Aggiornamento automatico

1. Le disposizioni contenute nel presente regolamento in contrasto con la vigente e/o sopravvenuta legislazione di fonte superiore si intendono automaticamente aggiornate alla stessa.

Art. 81.5 - Sanzioni

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica e dalla Legge Comunale e Provinciale.