



PI 2017



COMUNE DI PIANIGA

Piano degli Interventi (PI) - Var. 04
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Regolamento Edilizio



Comune di Pianiga

Piano degli Interventi n. 4

ADOTTATO: con Delibera C.C. n.... del.....
APPROVATO: con Delibera C.C. n. .. del

edizione: 10.07.2017

Il Sindaco
Avv. Massimo Calzavara

Il Segretario Comunale
Dott. Marcello Nuzzo

Il Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Alberto Nardo

Progettisti
Daniele Rallo, urbanista
Raffaele Gerometta, urbanista

Contributi specialistici
Valeria Polizzi, urbanista
Lisa De Gasper, urbanista
Lino Pollastri, ingegnere
Elettra Lowenthal, ingegnere
Chiara Luciani, ingegnere
Fabio Roman, urbanista

INDICE

I Disposizioni generali

	pagina
Art. 1 <i>Contenuti e obiettivi</i>	4
Art. 2 <i>Responsabilità</i>	4

II Interventi edilizi

Art. 3 <i>Definizione di elementi architettonici/edilizi</i>	6
Art. 4 <i>Tipologie degli interventi</i>	6
Art. 5 <i>Opere soggette a permesso di costruire</i> 9	
Art. 6 <i>Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)</i>	9
Art. 7 <i>Opere soggette a comunicazione preventiva (art. 6 DPR 380/2001)</i>	10
Art. 8 <i>Mutamento di destinazione d'uso</i>	10
Art. 9 <i>Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività</i>	11
Art. 10 <i>Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale</i>	12
Art. 11 <i>Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali</i>	12
Art. 12 <i>Titolarità del permesso o altro titolo abilitativi</i>	12
Art. 13 <i>Onerosità</i>	12
Art. 14 <i>Oneri di urbanizzazione e Contributo sul Costo di costruzione</i>	13
Art. 15 <i>Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione</i>	13
Art. 16 <i>Permesso di costruire gratuito</i>	13
Art. 17 <i>Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza</i>	14
Art. 18 <i>Edilizia convenzionata</i>	14
Art. 19 <i>Permesso a Piani Urbanistici Attuativi – oneri di urbanizzazione</i>	14
Art. 20 <i>Evidenza del permesso di costruire e del progetto</i>	15
Art. 21 <i>Validità del permesso di costruire</i>	15
Art. 22 <i>Permesso di costruire in deroga</i>	16
Art. 23 <i>Annullamento</i>	16
Art. 24 <i>Certificato Destinazione Urbanistica</i>	16

III Fasi del procedimento

Art. 25 <i>Modalità di presentazione dei documenti</i>	17
Art. 26 <i>Misure preventive e protettive per manutenzione in quota</i>	17
Art. 27 <i>Documentazione da allegare alla istanza di Permesso di Costruire/SCIA</i>	17
Art. 28 <i>Procedimento P.d.C.</i>	22
Art. 29 <i>Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione</i>	23
Art. 30 <i>Disciplina della S.C.I.A.</i>	23
Art. 31 <i>Procedimenti connessi</i>	24

Art. 32 Voltura
24

IV Semplificazione dei procedimenti

Art. 33 La conferenza dei servizi	25
Art. 34 Lo sportello unico	25
Art. 35 Accordi procedurali	25
Art. 36 Procedimento di accesso e rilascio di copie	25
Art. 37 Trasparenza dei procedimenti	25

V Esecuzione e controllo

Art. 38 Comunicazione inizio lavori – punti di linea e di livello	26
Art. 39 Andamento dei lavori – termini inizio e ultimazione	26
Art. 40 Varianti in corso d’opera	26
Art. 41 Decadenza	27
Art. 42 Occupazioni suolo pubblico	27
Art. 43 Agibilità	27

VI Vigilanza e sanzioni

Art. 44 Disposizioni generali	30
Art. 45 Sicurezza del cantiere	30
Art. 46 Fasi del procedimento sanzionatorio – tolleranze	30

VII Commissione edilizia ambientale

Art. 47 Composizione	32
Art. 48 Modalità di nomina	32
Art. 49 Durata della commissione edilizia	32
Art. 50 Incompatibilità	32
Art. 51 Decadenza dei componenti	33
Art. 52 Attribuzioni, ambito di valutazione	33
Art. 53 Convocazione	33
Art. 54 Validità delle sedute	34

VIII Prescrizioni tecniche

Art. 55 Parametri abitativi	35
-----------------------------	----

IX Requisiti delle costruzioni

Art. 56 Decoro dell’ambiente urbano e delle costruzioni 39	
Art. 57 Elementi Caratteristici	39
Art. 58 Spazi liberi privati	40
Art. 59 Sporgenze ed aggetti	40
Art. 60 Elementi costruttivi delle coperture	41

<i>Art. 61 Portici ad uso pubblico</i>	41
<i>Art. 62 Resistenza meccanica e stabilità</i>	42
<i>Art. 63 Igiene del suolo</i>	42
<i>Art. 64 Protezione dall'umidità</i>	42
<i>Art. 65 Deflusso acque meteoriche</i>	43
<i>Art. 66 Deflusso acque reflue</i>	43
<i>Art. 67 Raccolta rifiuti solidi</i>	43
<i>Art. 68 Qualità dell'aria</i>	44
<i>Art. 69 Ventilazione</i>	44
<i>Art. 70 Benessere luminoso</i>	44
<i>Art. 71 Confort termo- igrometrico - PAS</i>	45
<i>Art. 72 Benessere acustico</i>	46
<i>Art. 73 Soppalchi</i>	46
<i>Art. 74 Scale interne ed esterne – protezioni</i>	46
<i>Art. 75 Cortili – Lastricato solare</i>	47
<i>Art. 76 Cavedi - pozzi luce o chiostrine</i>	48
<i>Art. 77 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino</i>	48
<i>Art. 78 Opere stagionali per attività commerciali</i>	49
<i>Art. 79 Accessibilità</i>	50
<i>Art. 80 Spazi pubblici e di uso pubblico</i>	50
<i>Art. 81 Marciapiedi e passaggi pedonali</i>	50
<i>Art. 82 Piste ciclabili</i>	51
<i>Art. 83 Accessi carrai – Rampe</i>	51
<i>Art. 84 Antenne e Parabole</i>	51
<i>Art. 85 Insegne</i>	52
<i>Art. 86 Tende</i>	52
<i>Art. 87 Alberature e verde in aree private</i>	53
<i>Art. 88 Recinzioni</i>	53
<i>Art. 89 Sistemazioni agrarie – movimenti di terra</i>	54
<i>Art. 90 Terre e rocce da scavo</i>	54
<i>Art. 91 Impianti tecnologici</i>	54
<i>Art. 91 Zone per il ricovero e il rimessaggio</i>	54

X Prescrizioni di carattere speciale

<i>Art. 92 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico</i>	55
<i>Art. 93 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi</i>	55
<i>Art. 94 Apertura di accessi e di strade private</i>	55
<i>Art. 95 Prescrizioni per manufatti particolari</i>	56
<i>Art. 96 Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti</i>	56
<i>Art. 97 Sistemi solari passivi</i>	56

XI Norme finali e transitorie

<i>Art. 98 Entrata in vigore</i>	58
----------------------------------	----

<i>Art. 99 Poteri di deroga</i>	58
<i>Art. 100 Sanzioni</i>	58
<i>Art. 101 Nuove disposizioni legislative e normative</i>	58

I Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive e contiene i riferimenti normativi indicati all'art. 4 del DPR 380/01 e, s.m.i., per le attività all'interno del territorio comunale.

2. Stante la sua natura di fonte normativa disciplinare, obbliga, in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'articolo 5 della L. 142/90 e, s.m.i..

3. Per effetto di Legge, tutte le successive modifiche che potranno essere introdotte nella materia edilizia, igienico-sanitaria e sicurezza, derivante da fonti normative primarie e secondarie, atti regionali comunque denominati, non determinano obbligo di variante al presente Regolamento.

4. Il presente regolamento richiama, in quanto integrato:

- a) - "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" (El. 07) nella valenza definita delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- b) - Regolamento Polizia Urbana;
- c) - Regolamento Polizia Rurale;
- d) - Regolamento sulla manomissione suolo pubblico;
- d) - Regolamento impianti pubblicitari;
- e) - altri Regolamenti Comunali anche se qui non espressamente richiamati;

ed ancora:

- Norme del PTCP approvato con DGRV n. 3359 del 30.12.2010 e, s.m.i.;
- Piano delle Acque Comunale
- Valutazione Compatibilità Idraulica.

Art. 2 - Responsabilità

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalle Leggi in materia vigenti, restano in capo ai committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza ed assuntore dei lavori, ai quali si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento;

2. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza ed assuntore dei lavori è stabilita dalla Legge 47/85 e DPR 380/01 e,s.m.i., dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia anche se qui non espressamente richiamate;

3. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite dalle relative Leggi e Regolamenti dei rispettivi ordini professionali, collegi o albi professionali, ai sensi degli articoli 2229 e seguenti del Codice Civile. In particolare il progettista in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art.481 c.p. è responsabile delle dichiarazioni rese in sede di asseverazione e/o dichiarazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati e rilievi contenuti negli elaborati progettuali e negli atti amministrativi redatti;

4. Qualora nel corso di procedimenti amministrativi non conclusi, intervengano dimissioni, revoche o sostituzioni di professionisti che risultino progettisti o direttori dei lavori delle opere, fatte salve le norme di legge e deontologia professionale, ne dovrà essere data immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento da parte dei professionisti interessati indicando:

- il soggetto dimissionario e la data di decorrenza delle dimissioni;

- il soggetto sostituito e la data di decorrenza della sostituzione;
- le motivazioni delle dimissioni nei casi di cui all'art. 29 del DPR 380/01 e, s.m.i.;

5. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti-titolari del permesso di costruire o altri titoli abilitativi, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza e dell'assuntore dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

II Interventi edilizi

Art. 3 - Definizioni di elementi architettonici / edilizi

1. SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE: la superficie illuminante deve essere diretta e viene computata in base alle dimensioni finite del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato, la superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi, la porta d'ingresso viene computata per la sua metà qualora trasparente.

2. ALTEZZA LORDA: la presente definizione va applicata, per la destinazione residenziale, nel calcolo del volume soggetto all'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il volume complessivo è dato dalla somma dei volumi dei singoli locali, che si ottiene moltiplicando la superficie netta per la rispettiva altezza a cui va sommato lo spessore del solaio di copertura del locale stesso (tetto o solaio del piano soprastante); nel caso di solai composti da travi o travetti sottostanti a tavolato, l'altezza del locale è riferito al tavolato.

Art. 4 - Tipologie degli interventi

1. L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i., L.r. 61/85 e, s.m.i., e dalle presenti norme.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi in materia.

3. A seguito dei diversi interventi legislativi il sistema dei titoli abilitativi è all'oggi così articolato:

- a) Attività libera;
- b) Comunicazione di inizio attività asseverata - CILA;
- c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA;
- d) Permesso di Costruire.

4. L'Attività edilizia libera fa riferimento agli interventi per i quali non è necessario presentare alcuna istanza essendo completamente liberi ma da realizzare nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e delle altre norme di settore (es. norme antisismiche, norme antincendio, vincoli, sicurezza, contenimento energetico...).

Fatte salve le prescrizioni puntuali definite dal PI, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- Interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i., ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;
- Interventi volti a all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano seguite in aree esterne al centro edificato;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- Pergolati e cassette accessorie.

- 5.** La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), art. 6bis del DPR 380/02001 e s.m.i., fa riferimento agli interventi più rilevanti (es. manutenzione straordinaria) per le quali è necessario che la comunicazione sia asseverata da un tecnico abilitato e accompagnata da un elaborato progettuale.

Nel rispetto dei presupposti sopra riportati, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti, senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.

- 6.** La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), come da art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i., fa riferimento agli interventi edilizi che non rientrano nell'edilizia libera e/o nel Permesso di Costruire; per la presentazione della SCIA è necessario che un tecnico abilitato asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico sanitarie e via siano allegati una relazione tecnica e gli elaborati progettuali. I lavori si possono iniziare immediatamente dopo la sua presentazione; se necessaria l'acquisizione di un assenso da parte di altro ente pubblico (es. autorizzazione paesaggistica) i lavori potranno iniziare solo dopo l'avvenuta acquisizione.

Nel rispetto dei presupposti sopra riportati possono essere eseguiti mediante SCIA i seguenti interventi:

- Interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Permesso di Costruire);
- Interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Attività edilizia libera);
- Varianti di permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/004 e s.m.i., e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; tali SCIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- Varianti a permessi di costruire che non configurano un variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

- 7.** Il Permesso di Costruire (PDC) come da artt. 10 e 20 del DPR 380/2001 e s.m.i., è necessario per gli interventi più rilevanti (es. nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica...); il Permesso è un atto autorizzativo per il quale occorre attendere un provvedimento finale da parte dell'amministrazione comunale oppure la formazione del silenzio-assenso; i relativi termini sono variabili in considerazione di eventuali interruzioni dovute alla richiesta di integrazioni documentali o sospensioni per richiesta di modifiche di modesta entità, nonché dello svolgimento ove necessario della Conferenza di Servizi per l'acquisizione di atti di assenso.

Decorso i relativi termini per l'adozione del provvedimento finale è prevista la formazione del silenzio-assenso; il silenzio-assenso non si applica nel caso sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali; in questo caso il procedimento è sempre concluso con un provvedimento espresso.

- 8.** L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di una sorta di abaco denominato "Prontuario dell'attività edilizia", aggiornabile con Delibera di Giunta Comunale, quale prontuario

esplicativo e di sintesi per i singoli interventi edilizi; tale prontuario dovrà riportare, in sintesi, per ogni singola opera, le modalità di intervento, la relativa procedura e le eventuali sanzioni da applicare.

TABELLA SINTETICA DEI TITOLI ABILITATIVI		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	TITOLO EDILIZIO	TEMPI
-Manutenzione ordinaria -Eliminazione barriere architettoniche -Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo con carattere geognostico -Movimenti di terra pertinenti all'esercizio di attività agricola -Serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola	Attività edilizia libera	Nessuno
-Opere temporanee da rimuovere al cessare delle necessità entro il termine di 90 giorni -Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni -Pannelli solari, fotovoltaici al di fuori zona A -Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo	Attività edilizia libera	Nessuno
-Manutenzione straordinaria compresa apertura porte interne o spostamento pareti interne, modifiche numero, volume e superficie unità immobiliari -Frazionamento e accorpamento con variazione superficie e carico urbanistico	CILA SCIA parti strutturali	Lavori alla presentazione o dopo l'acquisizione degli atti di assenso
-Restauro e risanamento conservativo	SCIA	Lavori alla presentazione o dopo l'acquisizione degli atti di assenso
-Ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e il ripristino degli edifici crollati o demoliti	SCIA PDC/CILA se aumenta la volumetria complessiva, modifica prospetti, modifica destinazione d'uso zona A, modifica sagoma ai sensi D.Lgs 42/2004	Lavori alla presentazione o dopo l'acquisizione degli atti di assenso CILA:30 giorni PDC:90-300 giorni – provvedimento espresso o silenzio-assenso
-Varianti ai permessi di costruire che non incidono sui parametri edilizi, sulle volumetrie, sulle destinazioni d'uso, sulla categoria edilizia; -Varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale -Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica; -Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione degli strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche -Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora disciplinati da piani attuativi comunque denominati	SCIA PDC CILA/PDC CILA/PDC	Lavori alla presentazione o dopo l'acquisizione degli atti di assenso PDC:90-300 giorni – provvedimento espresso o silenzio-assenso CILA:30 giorni PDC:90-300 giorni – provvedimento espresso o silenzio-assenso CILA:30 giorni PDC:90-300 giorni – provvedimento

		espreso o silenzio-assenso
--	--	----------------------------

Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire (P.d.C.)

1. Ai sensi del vigente quadro normativo in materia, in via esemplificativa e non esaustiva, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni;
- b) le ristrutturazioni comportanti demolizioni e ricostruzioni;
- c) gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- d) le ristrutturazioni edilizie;
- e) le ristrutturazioni urbanistiche;
- f) le varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 40;
- g) le pertinenze, salvo quelle indicate all'art. 77 del presente regolamento.

2. Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a permesso di costruire, nell'ambito di tali qualificazioni di carattere generale, si fa comunque rinvio alla corrispondente normativa statale e regionale in materia vigente.

3. La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene determinata all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo finale in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto del quadro normativo in quel momento adottata o vigente .

4. In recepimento della DGR n.1583 del 10.11.2015 è ammessa la DIA in alternativa al Permesso di Costruire (vedi artt. 22 e 23 dPR 6 giugno 2001 n.380 e art. 5 dPR 7 settembre 2010 n.160); questa dovrà riportare anche il calcolo degli oneri richiesti.

Art. 6 - Denuncia Inizio Attivita' – Segnalazione Certificata Inizio Attivita' S.C.I.A.

1. Sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, mediante S.C.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 5 e quelli previsti dall'art. 6 co.2 del DPR 380/01 e, s.m.i., che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al Regolamento Edilizio vigente nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. In alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.), possono inoltre essere realizzati gli interventi:

- ristrutturazione edilizia – art. 3 lett. d) DPR 380/01 e, s.m.i.;
- nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi – art. 22 lett. b) DPR 380/01 e, s.m.i. Per quanto attiene gli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, la presentazione dell'istanza è subordinata alla preventiva acquisizione delle autorizzazioni di carattere storico-paesaggistico-ambientale e culturale ed ogni altra autorizzazione. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/04, n.42 e, s.m.i .

4. Nel seguente elenco, indicativo e non esaustivo, vengono riportati i principali interventi assoggettati a S.C.I.A.:

- a) opere di restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, vano ascensore esterno;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- e) revisione o installazione di impianti tecnologici indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- f) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- g) camini e canne fumarie esterni: nuova costruzione o rifacimento di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) diverse da quelle preesistenti;
- h) coperture: sostituzione completa della parte strutturale senza modificazione di pendenza, imposta, materiali e tipologia costruttiva;
- i) demolizione di edifici e opere realizzati legittimamente;
- j) rifoderia interna o esterna dell'edificio ai fini dell'isolamento termico, eseguita anche in muratura di tipo non portante, previa dimostrazione prevista dalla L.r. 21/96 e D.Lgs 115/2008 e, s.m.i.;
- k) impianti tecnologici e volumi tecnici non collocati nelle aree scoperte/pertinenziali dei fabbricati;
- l) varianti a PdC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni contenute nel PdC originario.

Quanto sopra, nei limiti e condizioni riportate nel DPR 380/01 e, s.m.i.

Art. 7 - Opere soggette a comunicazione preventiva (art.6 co. 2 D.P.R. 380/2001)

1. Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi, salva l'acquisizione preventiva delle autorizzazioni negli ambiti soggetti a tutela:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita dalla L.r. 34/2012;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (lettera così modificata dall'articolo 7, comma 3, decreto legislativo n. 28 del 2011), entro i limiti della copertura;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lett. a) dell'art. 6 del DPR 380/01 e, s.m.i., l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'Impresa né con il Committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici adottati/approvati, al regolamento edilizio e norme tecniche vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Salve le preventive autorizzazioni indicate al precedente articolo.

Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso

Le seguenti attività sono ammesse purchè le destinazioni siano compatibili con le zona territoriale di appartenenza; in tutti i casi devono essere reperiti gli standards urbanistici ed edilizi corrispondenti alla nuova destinazione.

1. Il regime degli interventi a cui assoggettare il mutamento di destinazione d'uso, salvo indicazioni specifiche della normativa regionale, sono:
 - a) il mutamento d'uso con opere, comportante variazione essenziale rispetto al progetto originario, necessita di permesso di costruire;
 - b) il mutamento d'uso con opere, accompagnato da variazioni non essenziali al progetto originario, necessita di S.C.I.A., entro i limiti e con le condizioni stabilite dalla legge e richiamate al precedente art. 7; è fatta salva, in quest'ultimo caso, la facoltà per il Comune di richiedere il pagamento della differenza dei contributi di costruzione, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria;
 - c) il mutamento d'uso senza opere, non comportante variazioni essenziali rispetto al progetto originario, è libero. È fatta salva la richiesta del pagamento degli oneri concessori, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria, ferma restando, in ogni caso, l'obbligatorietà di provvedere alla variazione catastale e alla segnalazione all'Ufficio Comunale competente (Tributi) dell'avvenuta variazione ai fini della tassa sulla raccolta rifiuti;

Art. 9 - Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività

1. Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo comunale per la realizzazione di:
 - a) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
 - b) le opere di manutenzione ordinaria ed in particolare il rifacimento o la sostituzione di intonaci, tinteggiature, manti di copertura, guaine impermeabilizzanti e coibenti, comignoli, sfiati, grondaie, recinzioni, impianti ed accessori igienici, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore - in merito al colore di richiede l'utilizzo di colori chiari delle terre;
 - c) ristrutturazione di impianti elettrici, di ventilazione e di riscaldamento, di idrosanitari esclusa, la realizzazione di nuovi corpi esterni per centrali;
 - d) rifacimento scale interne nello stesso vano;
 - e) opere di risanamento delle murature mediante il taglio al piede con l'interposizione di guaine, strati isolanti o iniezioni di resine, opere di isolamento in genere che non comportino la esecuzione di nuove murature;
 - f) opere riguardanti la sostituzione di tombini e pozzetti per la manutenzione di canalizzazioni interne alla proprietà o di pertinenza di passi carrai;
 - g) costruzione di piccoli recinti per animali di bassa corte, realizzati con soli stanti e rete metallica; all'interno di questi è consentita la realizzazione di piccoli ricoveri per gli animali, la superficie coperta potrà essere al massimo di 4 mq., l'altezza media potrà raggiungere m 2,10; salve le condizioni igienico sanitarie e di vicinato
 - h) sostituzione anche generalizzata di serramenti, nel rispetto della tipologia esistente.
 - i) l'installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
 - j) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
 - k) l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dalla strumento urbanistico.

- l) chioschi temporanei per attività sportive e manufatti simili, ecc.;
- m) cappottine esterne : nuova formazione o rifacimento con modifica delle caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) preesistenti. Per le opere di cui al punto m), ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, dovrà essere acquisita , preventivamente, l'autorizzazione paesaggistica;
- n) pergolati e casette accessorie;
- o) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale; ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- p) pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al D.M. 1444 del 02 Aprile 1968;
- q) aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici; le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti a esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti a esercizio di impresa.

2. Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventivo permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A., le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di quindici giorni la regolare pratica edilizia ove occorrente.

Art. 10 - Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale

1. Per le opere pubbliche da realizzarsi a cura del Comune, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire – vedi art. 7 DPR 380/01 e, s.m.i..

2. La validazione del progetto allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento/RUP. In ogni caso i relativi progetti dovranno essere accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta previsti.

Art. 11 - Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali

1. Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia – vedi art. 7 DPR 380/01 e, s.m.i..

Art. 12 - Titolarità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

1. Il permesso è rilasciato dal Dirigente/Responsabile incaricato al proprietario degli immobili, agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.

2. Il richiedente sottoscrive, all'atto di ogni istanza, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e, s.m.i., o allega la necessaria documentazione a dimostrare il diritto alla titolarità del provvedimento abilitativo riportando altresì l'indicazione di eventuali diritti a favore dei terzi (servitù, passaggi, vincoli, obbligazioni, legittimità preesistenze, ecc..). E' fatto obbligo nella dichiarazione indicare gli elementi necessari per l'eventuale verifica d'ufficio delle informazioni o dei dati resi.

3. Il permesso viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.

Art. 13 - Onerosità

1. Il Permesso di Costruire, DIA o SCIA, comportano in relazione all'intervento richiesto, la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Art. 14 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul Costo di Costruzione

Il Responsabile dell'Ufficio, all'atto del rilascio della concessione a edificare o nel verificare l'intervento abilitato con la DIA o SCIA, determina l'ammontare della quota di contributo pertinente alla tipologia dell'opera, a norma del DPR 380/01 e, s.m.i. e L.r. 61/85 e, s.m.i., salve altre disposizioni regionali in materia.

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali; quelli relativi al costo di costruzione sono aggiornati annualmente su base ISTAT (artt. 15 e 16 DPR 380/01 e, s.m.i.).

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione è corrisposta al Comune prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione del titolo abilitativo; In caso di rateizzazione degli oneri i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'articolo 13 della Legge 14.01.1978 n°1 e, s.m.i., salva l'applicazione delle sanzioni previste in caso di ritardato pagamento e la riscossione coattiva in caso di mancato versamento nei termini posti.

Tra la documentazione necessaria da predisporre, a carico del proponente, in sede di richiesta di permesso di intervento vi è la determinazione degli oneri di urbanizzazione richiesti.

Art. 15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione

1. Il richiedente il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota calcolata in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale; dette opere saranno regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e soggette a garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa con inserita la clausola del beneficio all'escussione a favore del Comune.

2. Nell'esprimere tale facoltà deve produrre all'ufficio Comunale un computo metrico estimativo ed analitico delle opere da compiersi, redatto e sottoscritto da professionista, ovvero del costo delle stesse con prezzi riferiti all'ultimo prezzario Regionale.

3. Qualora il valore delle opere da eseguirsi risulti inferiore alla somma da versare, il titolare del titolo edilizio/urbanistico deve corrispondere al Comune la differenza.

Sono fatte salve le procedure di affidamento dei lavori ed i limiti previsti dal D.Lgs. 163/2006 e, s.m.i. per le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 16 - Permesso di costruire gratuito

- 1.** Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:
 - a)- per le opere da realizzare nelle zone agricole comprese le residenze, purché in funzione della conduzione del fondo, ed autorizzate con piano aziendale rilasciato da Ente/Agenzia regionale a ciò deputato.
 - b)- per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c)- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;
 - d)- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - e)- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - f)- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 17 - Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza

- 1.** Il permesso di costruire relativo ad attività industriali ed artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari al costo delle opere di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.
- 2.** Il permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed una quota di contributo sul costo di costruzione il cui importo sarà determinato applicando una percentuale al costo documentato di costruzione, dimostrato con computo metrico analitico/estimativo delle opere stesse redatto e sottoscritto da professionista, con riferimento al prezzario Regionale.
- 3.** Per i piani di lottizzazione convenzionati si richiama la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 28.01.1977 n° 10.

Art. 18 - Edilizia convenzionata

- 1.** Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dall'Ente competente.
- 2.** Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime, come prima indicato.
- 3.** Può tenere in luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura dell'ufficio che li stipula/redige ed a spese del titolare del permesso.

Art. 19 - Permesso a Piani Urbanistici Attuativi – oneri di urbanizzazione

1. Il permesso di costruire per interventi soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) viene rilasciato dal Responsabile del corrispondente Settore Tecnico dopo che sia stata espletata la procedura prevista dalla Legge Regionale 11/2004 e, s.m.i., in particolare dopo che siano intervenuti:

- a- l'approvazione da parte dell'organo Comunale a ciò deputato, del piano e dello schema di convenzione;
- b- l'esecutività della deliberazione comunale;
- c - la presentazione del progetto delle opere da eseguirsi, corredato dell'opportuna documentazione tecnico-amministrativa oltre alle autorizzazioni, nulla-osta, calcoli di compatibilità e quant'altro, di competenza di altre Amministrazioni o Aziende
- c - la stipula della convenzione, sua registrazione e trascrizione ai RR.II;

2. Il permesso viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.

3. La trasmissione del progetto alla Giunta Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la loro tipologia, l'ammontare e le procedure di affidamento dei lavori, si fa riferimento al D.Lgs. 163/2006 e, s.m.i.

Art. 20 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto

1. Il permesso di costruire per edificare o lottizzare, gli elaborati grafici allegati allegati ad esso, firmati dal Responsabile Ufficio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile dalla pubblica via, un cartello dalle dimensioni minime di m 1,00 x 0,50 nel quale debbono essere indicati:

- a - il Titolare e gli estremi del permesso di costruire/ D.I.A./S.C.I.A.;
- b - il Progettista;
- c - il Direttore dei Lavori;
- d - l'Assuntore dei Lavori (edili, impianti, ecc...)- specificando qualora trattasi di lavori in economia;
- e - il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
- f - il tecnico incaricato del calcolo statico delle strutture;
- g - il Coordinatore e Responsabile della sicurezza;
- h - la data di inizio lavori.

Art. 21 - Validità del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

1. In caso di variazione del Direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, il titolare del titolo edilizio deve comunicare l'avvenuta variazione all'ufficio tecnico comunale; salvi gli obblighi deontologici e gli aspetti civilistici a carico delle figure interessate. In assenza del direttore dei lavori, l'attività edilizia non può iniziare e/o proseguire ed i lavori debbono rimanere

sospesi fino alla nomina del tecnico subentrante; in difetto sono fatti salvi i procedimenti affittivi d'ufficio.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire, per l'efficacia della DIA/SCIA si rinvia alla specifica normativa.

3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere ultimata, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento giustificato solo per causa di forza maggiore non imputabile alla volontà dimostrata del concessionario.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su richiesta dell'interessato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, assoggettabile a D.I.A./S.C.I.A. in funzione della natura delle opere da ultimare. La parte non ultimata sarà soggetta ad istruttoria e valutazione di conformità con la normativa edilizio-urbanistica nel frattempo intervenuta, valutato lo stato di avanzamento dei lavori; si procede al ricalcolo del contributo di costruzione, ove dovuto.

Art. 22 – Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, su istanza di parte.

Art. 23 - Annullamento

1. Il permesso di costruire è annullabile per motivi di pubblico interesse.

2. Qualora l'amministrazione intenda avvalersi del potere di autotutela annullando, in tutto od in parte, i permessi rivelatesi illegittimi, dovrà motivare sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano la decisione di annullamento, eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

Art. 24 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Responsabile del Settore/Dirigente competente, rilascia su istanza di parte, formulata sui modelli in uso in questo Comune, reperibili sul sito istituzionale, a cui va allegato in duplice copia estratto di mappa non anteriore a sei mesi, il presente certificato.

Lo stesso, certifica le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e/o adottati ed ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi – eventuali errori in esso riportati potranno essere corretti dallo stesso ufficio che lo ha emesso, su istanza del privato.

Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/01 e, s.m.i. è consentita la dichiarazione sostitutiva da parte dell'alienante o di uno dei dividendi.

III Fasi del procedimento

Art. 25 - Modalità di presentazione delle domande/denunce/segnalazioni

- 1.** Le domande per i Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività - SCIA, devono essere corredate da elaborati tecnico - progettuali ed adeguata documentazione amministrativa in rapporto all'intervento richiesto, dalle previste dichiarazioni rese dal progettista abilitato che asseveri la conformità ed i requisiti progettuale nei termini indicati normativamente dall'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i..
- 2.** I permessi ovvero le denunce devono essere redatte in ogni loro parte sui modelli in uso, reperibili sul sito istituzionale di questo Ente che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, integrati di tutta la documentazione necessaria per l'avvio del procedimento, come in avanti riportato (in via indicativa).
- 3.** In linea generale tutti gli atti abilitativi/concessori debbono essere inoltre corredate da: a) - autodichiarazione ex L. 445/2000 che dimostri il titolo alla richiesta; b) - in caso di intervento che preveda asservimento fondiario/urbanistico, il progetto deve essere sottoscritto anche dal terzo interessato, completo del relativo atto registrato e trascritto ai RR.II. (nel caso di PdC tale atto può essere prodotto prima del rilascio del titolo).
- 4.** Fatte salve le disposizioni di legge e l'attivazione del servizio da parte del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, le pratiche potranno essere presentate one-line.

Art. 26 - Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

- 1.** Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 bis, L.r. 61/85: *"i progetti relativi ed interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, debbono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo edilizio o abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentono anche nella fase successiva di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori da svolgersi in quota in condizioni di sicurezza"*.
- 2.** In particolare debbono considerarsi tali anche gli interventi di manutenzione programmata (UNI 8364) da effettuarsi sul tetto e sulle pareti prevedendo tutte le situazioni di rischio derivanti dalle operazioni di accesso, di transito e di stazionamento in quota che espongono il personale al rischio di caduta ad altezza superiore a ml. 2,00; tali interventi ineriscono ad interventi di edilizia residenziale ed a quelli di edilizia produttiva.
- 3.** La mancata previsione delle misure sopra indicate costituiscono causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce, altresì, la sospensione dei termini per l'efficacia della DIA/SCIA.
- 4.** La mancata produzione di quanto riportato al successivo punto 5 comporta la sospensione dei termini per l'ottenimento del certificato di agibilità o la mancata conformità/collaudato ai lavori abilitati.
- 5.** Per quanto qui non espressamente riportato, si rinvia all'art. 79 bis della L.r. 61/85, alla DGRV n. 2774/2009 ed allegato A, altresì alla DGR n. 97 del 31/01/2012 e suoi allegati.

Art. 27 - Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di Costruire -SCIA

- 1.** I documenti da presentare in allegato alle richieste di permesso di costruire o contestualmente ai titoli abilitativi (SCIA) devono essere piegati in formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti informatici non modificabili, secondo le richieste del responsabile del procedimento.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.

3. Con la presentazione del progetto il Responsabile/Dirigente dell'ufficio tecnico assume la qualifica di responsabile del procedimento ai sensi della L.241/90 e, s.m.i., ovvero assegna a se o ad altro tecnico dell'unità organizzativa la responsabilità dell'istruttoria. In relazione alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento richiesto, per una compiuta e qualificata istruttoria delle domande pervenute, il responsabile dell'istruttoria può effettuare sopralluoghi di verifica ed anche richiedere ulteriore documentazione finalizzata ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, contenute nelle NTO e nel presente regolamento.

4. La documentazione da allegare all'istanza presentata dovrà essere corredata altresì dal calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti, redatto da parte del professionista incaricato.

NOTA:

A. In relazione al progetto, ogni domanda di intervento soggetta a Permesso di Costruire, SCIA deve contenere la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto come previsto dall'art. 20 del DPR 380/01 come modificata dalla L.106/2011 e, s.m.i. completa nei termini in essa riportati;

B. Versamento dei diritti di segreteria in cui importi sono ricavabili dal sito istituzionale.

4. ELABORATI TECNICI

4.1 - Nuove Costruzioni anche prefabbricate

a - copia del parere preventivo (qualora richiesto e rilasciato);

b - estratti strumentazione di pianificazione generale vigenti ed adottati: PAT, P.I., eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con indicazione l'immobile o area di intervento;

c - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dell'UTE in data non anteriore a 6 mesi, con indicazione dell'immobile o area di intervento ;

d - planimetria del rilievo reale dello stato di fatto dei luoghi, in scala adeguata o comunque in scala idonea per rendere comprensibile l'intervento , estesa ad un ragionevole intorno, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto/area interessato all'intervento, completa di tutte le quote altimetriche e planimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni, compresi i fabbricati anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati nei confronti dei fabbricati e recinzioni ivi compresa la larghezza della sede stradale prospettante il lotto/area e dei manufatti o servizi ivi presenti e la toponomastica; il rilievo deve indicare eventuali servitù o altri gravami di qualsiasi genere ivi presenti nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;

e - planimetria in scala 1/200, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto comprensiva: della sistemazione esterna dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, degli spazi per il parcheggio e manovra dei veicoli, delle aree a verde ivi comprese la tipologia delle piantumazioni, dei tipi di pavimentazioni, della recinzione;

f - tutte le piante dei vari piani, quando non identiche tra loro, in scala 1/100, opportunamente quotate, con indicazione delle destinazioni di tutti i locali, le quantità metriche e volumetriche, la superficie delle finestrate apribili;

debbono riportare:

- posizionamento della centrale termica ed impianti tecnologici (nel caso di condizionatori siano riportati i livelli di emissione sonora)
 - particolari costruttivi canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti di combustione e delle cappe aspiranti, e loro ubicazione
 - posizionamento delle griglie di presa d'aria esterna per impianti di riscaldamento e delle cucine
 - rete e colonne montanti per il trasporto del gas e posizionamento dei contatori;
- g – pianta in scala 1/100 delle coperture con indicazione dei volumi tecnici;
- h – tutti i prospetti esterni in scala 1/100; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati deve comprendere anche le facciate, le linee di gronda e di colmo adiacenti;
- i – almeno due sezioni verticali opportunamente quotate in scala 1/100, con indicati il riferimento alla quota 0.00, le quote siano riferite alle altezze relative ed assolute;
- l – dati metrici e dimostrazione grafico-analitica relativa: - alla superficie fondiaria, coperta, impermeabile, netta di pavimento; - al volume; - all'area destinata a parcheggio di pertinenza e standard; - alle densità edilizie ed indici; - i dati di cui al precedente punto c);
- m – particolare prospettico in scala 1/20 o 1/50 riportante i gradi di finitura di tutti degli elementi che costituiscono il fabbricato (colori, materiali, ecc.);
- n – documentazione fotografica a colori, dello stato di fatto dell'area/lotto interessato all'intervento estesa al suo intorno, integrata di planimetria con i punti di ripresa, fatto salvo per opere interne e recupero dei sottotetti, e comunque successivamente alla richiesta specifica avanzata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- o – relazione tecnica che descriva ed illustri l'intervento proposto, contenente la rispondenza dei dati di progetto, ed i riferimenti normativi (Leggi, Regolamenti, Norme, ecc...) che sostengono l'intervento;
- p – planimetria in scala 1/100 o 1/200 dei tracciati delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche del sistema di smaltimento, dotate di sezioni, tipologia dei manufatti da installare, dimensioni – con indicazione delle caratteristiche di reimpiego delle acque meteoriche;
- q – relazione geologica/geotecnica
- r – elaborati grafici e dichiarazione, inerente la dimostrazione grafico/descrittiva per il superamento delle barriere architettoniche interne ed esterne all'edificio, redatti in scala opportuna ed in conformità alla L. 13/89, DM. 236/89, alle Leggi e Circolari Regionali (DGRV) che regolano la materia specifica;
- s – elaborati e dichiarazioni previsti dall'art. 79 bis L.r. 61/85 e, s.m.i., alla DGRV n. 2774/2009 ed allegato A, altresì alla DGR n. 97 del 31/12/2012 e suoi allegati;
- t – nel caso di riferimento alla L.r. 21/96 o D.Lgs. 115/08: il progetto deve riportare la completa documentazione prevista all'art.2 della richiamata legge regionale, ovvero il suo ricorso va espresso nella domanda e ripreso nella relazione.

4.2 – Ampliamenti e Sopraelevazioni

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 4.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato di fatto/attuale che per il progetto; l'intervento va ampiamente documentato, per le parti oggetto dei lavori, da opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di intervento- tale documentazione deve essere preparata solo in presenza di richiesta specifica da parte dell'Ufficio Tecnico;

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto ed eventuale comparativa sullo stesso grafico, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi - rosso: nuove costruzioni – giallo: demolizioni;

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari - abbattimento barriere architettoniche – lavori in quota, vanno presentati, se necessari, in relazione all'opera

progettata. E' obbligo del tecnico progettista individuare la corretta ed esaustiva documentazione da produrre.

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia di inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Le misure preventive e protettive di cui al periodo precedente devono essere mantenute anche nella fase successiva al compimento dell'intervento edilizio nel caso in cui l'intervento riguardi la copertura degli edifici di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti e sulle coperture degli edifici medesimi vi sia la presenza di impianti tecnologici che necessitano di accessi frequenti e costanti per la loro manutenzione. Tali dispositivi di sicurezza atti a consentire l'accesso alla copertura in quota per il transito dell'operatore in sicurezza fino al raggiungimento degli impianti tecnologici installati e lo stazionamento per la fase manutentiva, devono essere presenti in misura minima, sia tecnica che estetica e senza impatto visivo nei casi di intervento su edifici a destinazione non produttiva oppure a destinazione produttiva ma aventi materiali di copertura tradizionali.

La mancata previsione delle misure di cui ai periodi precedenti costituisce causa ostativa al rilascio della concessione o autorizzazione a costruire ed impedisce altresì l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività.

4.3 Varianti in corso d'opera

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 4.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato concessionato/autorizzato che per le parti oggetto di variante; l'intervento va documentato con opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di variante;

In funzione alla complessità grafica dell'intervento, può essere ammessa la rappresentazione comparata dello stato di variante sugli stessi grafici autorizzati. Al fine di rendere maggiormente individuabile la variante devono essere adottate opportune grafie o colori diversi - rosso: opere da eseguirsi e non autorizzate - giallo: opere autorizzate e non eseguite;

4.4 - Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia

Le stesse indicazioni elencate ai precedenti punto 4.1,4.2 - adeguata documentazione fotografica.

4.5 - Demolizione di edifici

- Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa, planimetria dello stato reale dei luoghi ove insiste il manufatto, Pianta ed almeno una Sezione, quotate, in scala non inferiore ad 1:200, dello stato attuale dell'edificio, con l'indicazione delle parti da demolire;
- Planimetria della sistemazione dei luoghi ad avvenuta demolizione;
- Adeguata documentazione fotografica.

4.6 - Nuove costruzione di recinzioni, loro ampliamenti e modificazione - tombinature e nuovi accessi carrai

- Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa - Planimetria in scala 1/200/500, con andamento planimetrico della recinzione completo delle quote orizzontali riferite a capisaldi (strade, confini, fossati, canali, 0.00, ecc...) necessarie al tracciamento;

- planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1/500/200 con indicata la toponomastica;
- pianta dello stato di progetto, collocazione dei manufatti e loro dimensionamento
- sezioni con riportata la linea di confine o il riferimento allo spazio pubblico prospettante;
- prospetto tipo della recinzione, in scala 1/20/50, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi e dei gradi di finitura;
- indicazione eventuali gravami o servitù insistenti.

4.7 – Per mostre, depositi all'aperto, collocazione di manufatti stagionali

- stralcio strumento di pianificazione (P.I.);
- rilievo planimetrico dell'area interessata in scala 1/200 con l'indicazione dello spazio destinato all'intervento, della viabilità pedonale e carraia interessata, delle attrezzature;
- relazione dell'intervento e foto;

4.8 - Per opere interne/esterne soggette a denuncia e per ogni altra opera assimilabile

- relazione illustrativa con allegata documentazione fotografica;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto, comparativa;

4.9 – Relazione tecnica e riprese fotografiche

La relazione tecnica da allegare ad ogni tipologia di domanda o istanza, deve esprimere compiutamente ed analiticamente l'intervento e le scelte progettuali completata dai riferimenti normativi a cui accede; deve altresì riportare gli estremi di eventuali provvedimenti comunali che hanno legittimato l'immobile oggetto di intervento – le riprese fotografiche ad esso allegata, devono essere attualizzate al momento della domanda/denuncia e corredate da con di ripresa.

5.0 – Lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione

Fatta salva ogni altra documentazione prevista dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e, s.m.i. e DPR 163/2006 e, s.m.i., sono richieste:

A - Relazione descrittivo/analitica dell'intervento, riportante un quadro sinottico dei dati tecnici, delle quantità metriche, dati anagrafici, fiscali e catastali (completi dei rapporti espressi in percentuale di possesso) di ogni proprietà compresa ed interessata al piano; estesa anche alle ditte dissenzienti (qualora ricorra il caso);

B - Inquadramento generale con evidenziata l'area interessata;

C - Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, non anteriore a 6 mesi dalla data di presentazione del progetto;

D - Rilievo topografico ed altimetrico dello stato reale dei luoghi, sua restituzione in scala 1/500, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 ml., riferito a strade, fabbricati e recinzioni, impianti pubblici, reti tecnologiche e sottoservizi esistenti, scoli e canali a cielo aperto con relativa livelletta di deflusso fino alla punto di immissione, ogni altro manufatto rilevabile ivi compreso i vincoli e gravami (servitù, vincoli, ecc...). Il predetto rilievo fornito in formato digitalizzato: CD versione Autocad;

E – profili e sezioni 1/200/500 dello stato di fatto di cui al punto D;

F – progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente in scala 1/500, con indicazione del grado di progettualità e graficamente composto per ogni tematica rappresentata, riferito a: viabilità e marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, alberature e mitigazione ambientale, altri spazi pubblici, aree edificabili con relative indicazioni planivolumetriche; Opere e reti di urbanizzazione primaria organizzate e progettate in ordine alle varie tematiche evitando sovrapposizioni (reti acque bianche e nere, illuminazione pubblica, approvvigionamento idrico, rete gas, elettrico, telecomunicazioni, ecc..) - Il progetto dei sottoservizi richiamati vanno debitamente quotati, completi di livelleta longitudinale con particolare riguardo ai punti di immissione alle reti esistenti,

Per quanto attiene alle aree a standard (urbanistici e/o edilizi) la quantità delle superfici devono essere dimostrate con rappresentazione grafico/analitica, accompagnate da formato digitalizzato CD in versione Autocad;

G – sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, debitamente quotate in scala adeguata, con indicazione dei materiali che compongono il cassonetto stradale e loro spessore, tipo di pavimentazione, cordone, pozzetti, cunette, pendenze, quote, infrastrutture fuori terra, ecc., particolare del punto di immissione con la viabilità esistente e relative quote;

H – progetto in scala 1/100 delle zone destinate a verde pubblico, con indicazione dei tipi di alberature, gradi di finitura, impianti, giochi, attrezzature, ecc..., comprese relative schede tecniche degli arredi ed attrezzature;

I – indicazione delle destinazione dei fabbricati previsti e delle aree;

L – assonometrie, prospettive, fotoinserimento, plastici, ecc.. necessari alla comprensione del progetto;

M – documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

N – Norme tecniche di attuazione;

O – bozza delle convenzione;

P - Capitolato speciale d'appalto redatto in conformità al D.Lgs. 163/ 2006 e, s.m.i;

Q – Progetto illuminotecnico redatto da tecnico abilitato ai sensi L.r. 17/2009 e, s.m.i., comprensivo di schede tecniche dei corpi illuminanti;

R – Valutazione di compatibilità idraulica ed opere di mitigazione completo di parere del competente Consorzio;

S – Planimetria della segnaletica stradale, comprensiva di elaborati per l'eliminazione delle barriere architettoniche, relativi particolari e dichiarazione DPR 503/1996;

T - Ogni altra documentazione necessaria per il compimento istruttorio e formativo dell'atto finale, ivi compresi eventuali pareri o nulla osta previsti per l'intervento.

NOTA: è facoltà richiedere in alternativa al P.d.C. il ricorso normativa di cui all'art. 22 del DPR 380/01 e, s.m.i.

Art. 28 - Procedimento P.d.C

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno o più soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico per l'edilizia il quale comunica entro 10 giorni dal ricevimento, il nominativo del responsabile del procedimento, il responsabile dell'istruttoria e l'ufficio di riferimento a cui è affidato il procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.241/90 e, s.m.i..

2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta (60) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento/dell'istruttoria cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri eventualmente necessari,

valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento/istruttoria, entro trenta (30) giorni dalla presentazione della domanda, per la motivata richiesta di integrazioni o completamento documentale già prodotto, può interrompere i termini procedurali; la richiesta conterrà anche i termini assegnati al richiedente per l'integrazione. In tal caso il termine di cui al punto 3 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione di tutta la documentazione integrativa richiesta.

5. Tutte le modalità procedurali che ineriscono le fasi del procedimento, ivi compresa l'emissione del provvedimento finale, debbono essere contenuti nei termini posti all'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.- fatta salva la formazione del silenzio assenso in caso di decorso termine in assenza di motivato diniego.

6. Nel provvedimento finale, il dirigente/responsabile può apporre condizioni/prescrizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti nella globale sfera della materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici o nelle autorizzazioni di carattere sovracomunale acquisite nelle fasi endoprocedimentali.

7. Il permesso di costruire può comportare, in funzione della tipologia dell'intervento, la corresponsione del contributo di costruzione nei modi e termini indicati all'art. 16 e seguenti del DPR 380/01 e, s.m.i.

8. Il permesso di costruire viene rilasciato sulla base dei rilievi, veridicità delle dichiarazioni, attestazioni ed asseverazioni rese in sede di presentazione della domanda da parte dei soggetti interessati, che ne assumono la completa responsabilità civile e penale (co. 13, art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.).

Art. 29 - Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione

1. Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni successivi dalla data del suo ritiro.

2. Chiunque, può prendere visione del permesso di costruire, relativa domanda ed atti progettuali, previa richiesta di accesso atti al Responsabile Ufficio Tecnico; restano esclusi, salvo particolari autorizzazioni, atti e relazioni di carattere interno.

Art. 30 - Disciplina della S.C.I.A.

Sono titoli abilitativi in alternativa al Permesso di Costruire.

1. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per presentare la SCIA, contestualmente alla presentazione della segnalazione - presenta allo sportello unico la documentazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività/SCIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ovvero del DURC ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Il DURC va acquisito d'ufficio e quindi ogni intervento qui disciplinato va corredato della documentazione prevista al successivo art. 38

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso; in caso di SCIA, l'autorizzazione ambientale deve essere acquisita preventivamente alla sua presentazione. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti ed i lavori non possono essere effettuati.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e, s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia da parte dello sportello unico, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine normativamente assegnati, riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al

progetto presentato con la denuncia di inizio attività, contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione al classamento.

Si rimanda, per quanto qui non espresso, all'art. 19 della L. 241/90 e, s.m.i.

Art. 31 - Procedimenti connessi

1. Sono procedimenti connessi, comunque debbono essere acquisiti preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire e presentazione della D.I.A. e S.C.I.A. (limitatamente ai casi previsti), quelli relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica;
- b) nulla osta Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali – Storico Artistica;
- c) autorizzazione idrogeologica;
- d) altri nulla osta di legge (Magistrato alle Acque, Genio Civile, Ferrovie dello Stato, Provincia, Regione, Gasdotto SNAM, Elettrodotti, Comando P.L., VV.F., etc.)

2. La materia è comunque regolata dalla legislazione statale e regionale in vigore alla presentazione dell'istanza.

Art. 32 - Voltura

1. Il permesso è trasferibile al proprietario subentrante nel bene immobiliare oggetto del titolo edilizio; in tal caso la formale istanza di voltura dovrà essere accompagnata da atto notarile o altro titolo, riportante gli estremi della sua registrazione e trascrizione ai RR.II. e dal versamento dei diritti comunali dovuti.

2. Il successore alla titolarità non modifica i termini di validità dell'atto originario ed il nuovo titolare ne assume integralmente gli obblighi in esso contenuti.

IV Semplificazione dei procedimenti

Art. 33 - Lo sportello unico per l'Edilizia

- 1.** Cura tutti i rapporti fra il privato cittadino, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o denuncia inizio attività o S.C.I.A. - Costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativi e l'intervento edilizio oggetto dello stesso.
- 2.** L'ufficio sarà pertanto strutturato secondo moduli organizzativi che consentano una valutazione contestuale di tutte le attività amministrative connesse ai titoli abilitativi in relazione all'intervento edilizio richiesto.
- 3.** Si richiama ai fini procedurali, l'impianto normativo dell'art. 5 del DPR 380/01 e, s.m.i., ivi compresa la procedura della conferenza dei servizi,

Art. 34 - La conferenza dei Servizi

- 1.** La conferenza può essere convocata dal Responsabile del Settore ovvero dello sportello unico per l'edilizia, anche per attività edilizie ed urbanistiche che comportano l'espressione di pareri di competenza dei diversi Settori presenti all'interno della Struttura Comunale.

Art. 35 - Accordi procedurali

- 1.** Compatibilmente con i contenuti, le direttive e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico e nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, in accoglimento di richieste, osservazioni o proposte di intervento, possono essere sottoscritti accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia.
- 2.** Gli accordi di programma in variante allo strumento urbanistico sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.
- 3.** Salvi in quanto applicabili gli accordi previsti dalla L.r. 11/2004 e, s.m.i.

Art. 36 - Procedimento di accesso e rilascio di copie

- 1.** Si applicano le disposizioni in materia di accesso e rilascio di copia degli atti del procedimento, da parte chiunque ne abbia interesse, contenute in particolare nella L. n. 241/90 e s.m.i., nonché le disposizioni contenute nel presente prontuario/regolamenti e norme comunali di attuazione.

Art. 37 - Trasparenza dei procedimenti

- 1.** L'intero iter procedimentale deve essere orientato alla massima trasparenza.
- 2.** Il responsabile del procedimento/dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.

V Esecuzione e controllo

Art. 38 - Comunicazione inizio lavori - punti di linea

1. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo prima dell'inizio effettivo dei lavori: a) - di inoltrare tutta la documentazione necessaria ed obbligatoria prevista per tale fase, la cui elencazione a carattere indicativo, salve eventuali modifiche in divenire, è recuperabile sul sito istituzionale; b) - di comunicare l'inizio dei lavori con l'avvertenza che in difetto viene assunta come inizio dei lavori la data di ritiro del permesso.

2. In caso di sopralluogo, il richiedente è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari ad indicare sotto la propria responsabilità la posizione dei confini di proprietà a cui riferirsi.

3. Prima di dar corso ai lavori deve essere prodotta obbligatoriamente la documentazione ai sensi dell'art.90 comma 9 lettera c) e comma 10, ed anche la dichiarazione ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC (L. 183/2011), giusto D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e, s.m.i.,

Per acquisizione del DURC d'ufficio, va prodotto apposito modello (reperibile sul sito istituzionale) su cui riportare gli estremi anagrafici/fiscali/camerati/assicurativi della ditta o ditte a cui affidare i lavori; in mancanza della documentazione suesposta l'efficacia del titolo autorizzativi/abilitativo è sospeso.

Art. 39 - Andamento lavori – termini inizio e ultimazione

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato agibile.

2. I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno dalla data del ritiro del permesso, l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesto ed assentito un periodo più lungo, nei casi previsti dalla legge. Termini e modalità sono descritti negli articoli precedenti.

3. Anche la Denuncia di Inizio Attività/ SCIA è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e l'emissione del certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato da parte del Direttore di Lavori e dichiarare la necessità o meno della variazione catastale.

4. I termini di inizio dei lavori abilitati con la S.C.I.A. coincidono con la data di presentazione, salve le autorizzazioni preventive.

Art. 40 - Varianti in corso d'opera

1. Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della Denuncia di Inizio Attività/SCIA, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

2. Il rilascio del permesso di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti; non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario. In caso di rinnovo, può comportare il conguaglio del contributo di costruzione.

3. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati ai sensi di legge, che comportano modificazioni all'aspetto esteriore, senza la previa autorizzazione ai sensi D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i..

Art. 41 - Decadenza

1. Oltre che nei casi di mancato inizio o ultimazione entro i termini indicati nel documento, il permesso di costruire decade anche: a) mancato ritiro entro 120 dalla data di comunicazione del suo rilascio; b) nel caso in cui entrino in vigore di nuove disposizioni nella materia urbanistico-edilizia e di sicurezza in contrasto con il permesso di costruire, sempreché i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro i termini indicati nel relativo atto; c) a seguito di adozione di varianti allo strumento di pianificazione comunale generale.

2. La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

Art. 42 - Occupazioni suolo pubblico

1. Qualora, per esigenze di cantiere, per l'arredo urbano a servizio di pubblici esercizi, per le protezioni stagionali, per le edicole e chioschi o per altri giustificati motivi, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere il formale permesso comunale, sulla scorta di quanto contenuto nell'apposito regolamento.

Art. 43 - Agibilità

1. Le opere conseguenti ad interventi edilizi per i quali è richiesto il permesso non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile del Settore/Dirigente competente, o della formazione del silenzio-assenso dell'agibilità a norma della vigente disciplina.

2. La richiesta di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire e sottoscritta dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice delle opere. La domanda - di norma - deve essere accompagnata - oltre che dalla dichiarazione della data di ultimazione dei lavori - dalla seguente documentazione a carattere indicativo:

- a) Documentazione attestante l'intero versamento del contributo concessorio e, richiesta svincolo polizza (se esistente);
- b) Assegnazione del numero civico presso l'Ufficio Anagrafe;
- c) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto ai sensi dell'art.24 comma 4 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i., oltre ad una copia inserimento NCT e NCEU in formato digitalizzato CD per l'aggiornamento cartografico comunale;
- d) Dichiarazione di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art.25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, da parte del Richiedente e sottoscritta dal Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice delle opere;

- e) Dichiarazione tecnica sulla verifica e rispetto dell'art.127 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 in merito all'isolamento termico, realizzato in conformità alla Legge 10/91 e successivo D. Lgs. 192/2005 e, s.m.i., sottoscritta da parte del Direttore Lavori e dall'Impresa Installatrice;
- f) Attestato di Qualificazione energetica o Certificazione Energetica a firma del soggetto certificatore, ai sensi dell'art. 8 comma 2, art. 11 comma 1bis, Allegato A punto 2), del decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192 come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, e s.m.i. e regolamento di cui al DPR 59/2009;
- g) Dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto elettrico di cui all'art.9 Legge 05.03.1990 n.46 ed art.113 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero il certificato di collaudo dello stesso ove previsto, relativo ad ogni singola unità immobiliare completa di relazione tipologica dei materiali utilizzati, iscrizione alla CC.II.AA., schema unifilare e/o quadro d'impianto e ove previsto il progetto, così come previsto dall'art.25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- h) Dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto idrotermosanitario, adduzione gas, di cui all'art.9 Legge 05.03.1990 n.46 relativo ad ogni singola unità immobiliare completa di iscrizione alla C.C.I.I.A.A., così come previsto dall'art.25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;

NOTA: le certificazioni di cui ai punti g, h, a norma dell'art. 7 del DM 37/2008 complete degli allegati obbligatori.

- i) Collaudo Statico per opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica (vedi art. 53 comma 1 D.P.R. 380/2001) così come previsto dall'art.67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o dichiarazione di esenzione da parte del Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice delle opere;
- j) Dichiarazione di conformità redatta dal direttore lavori in merito ai requisiti acustici previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive integrazioni e/o modificazioni, per i nuovi edifici abitativi, con l'indicazione del limite ed il riferimento alla zona di classificazione acustica nella quale ricade l'edificio;
- k) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di adattabilità, visitabilità ed accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89, D.M. 236/89, DGRV 509/2011 e DGRV 1428/2011;
- l) Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.), ovvero Dichiarazione di Inizio Attività provvisoria ai sensi del DPR 1° agosto 2011 n. 151.
- m) Copia dell'Autorizzazione all'Allacciamento Fognatura Pubblica, ove essa esiste rilasciata dalla VERITAS;
- n) Richiesta/copia dell'Autorizzazione allo Scarico in assenza di fognatura pubblica rilasciata/presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia;
- o) Certificato di collaudo degli ascensori, montacarichi, scale mobili, tappeto mobile, piattaforme e servo scale ai sensi del D.P.R. 162/99, ovvero dichiarazione che tali impianti non sono in funzione e rimarranno disattivati fino a che saranno collaudati, ovvero dichiarazione che l'immobile è privo degli stessi sottoscritta dal Direttore Lavori e Proprietario dell'immobile;

- p) ogni altra documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia, in ragione delle caratteristiche dell'intervento;
- q) P.U.A. : in relazione agli obblighi convenzionali;
- r) Attività Produttive : DPR 203/88 e 152/ 2006 e, s.m.i.
- s) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di avvenuto utilizzo del materiale escavato ovvero il periodo entro il quale il soggetto terzo deve completare l'utilizzo (DM 161/2012)

3. Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è normato dagli artt.24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

4. La richiesta di agibilità può essere richiesta per unità di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili.

5. Salva la dichiarazione prevista dall'art. 26 del DPR 380/01 e, s.m.i..

6. Le eventuali variazioni dell'elenco dei documenti riportato ai punti sopradescritti, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

VI Vigilanza e sanzioni

Art. 44 - Disposizioni generali

1. Il permesso di costruire, la Denuncia Inizio Attività/SCIA con gli elaborati progettuali allegati, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

Art. 45 - Sicurezza del cantiere

1. Il cantiere deve essere recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili).

2. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (segnaletica di sicurezza).

3. Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc

4. Nel caso in cui, nel corso dei lavori, si rendesse necessario procedere ad opere di demolizione, dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

5. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

6. L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

7. I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.

8. Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nel D.Lgs. 27/01/1992, n. 135 e, s.m.i. (Attuazione delle direttive 86/662/CEE in materia di limitazione del rumore prodotto dagli escavatori idraulici e a funi, apripista e pale cariatrici).

9. La gru a torre dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.Lgs. 27/01/1992, n. 137 (Attuazione direttiva 87/405 CEE relativa al livello di potenza acustica ammesso delle gru a torre).

Art. 46 - Fasi del procedimento sanzionatorio - tolleranze

1. Il Dirigente competente, avvalendosi dei tecnici istruttori, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio comunale, affinché non vengano eseguiti interventi

di trasformazione edilizia ed urbanistica in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, in assenza o in difformità dal permesso, dalla denuncia di inizio attività/SCIA.

2. In presenza di eventuali difformità o abusi, verranno avviati i previsti procedimenti sanzionatori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il due (2) per cento delle misure progettuali, salve le distanze minime prescritte da confini, strade e fabbricati in applicazione D.Lgs. 115/2008

VII Commissione edilizia ambientale

Art. 47 - Composizione

1. La Commissione Edilizia Ambientale, costituita ai sensi della L.r. 63/94, modificata dalla L.r. 27/01 - art. 28, ha competenza in materia di beni paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i.; esprime una proposta di provvedimento su tutti gli interventi edilizi, semplificati ed ordinari, ricadenti all'interno degli ambiti territoriali soggetti a tale vincolo.

2. La domanda è improcedibile qualora in fase istruttoria non sia accertata la conformità urbanistica edilizia del progetto.

3. Composizione:

- un membro di diritto: Il Dirigente del Settore o suo delegato con funzioni di presidente;
- tre membri eletti, nominati dal Consiglio Comunale, esperti nella materia ambientale;

4. Assiste alle sedute il responsabile del procedimento/istruttoria con funzioni di segretario che redige i verbali, senza diritto di voto; In caso di assenza, il Presidente può delegare altro tecnico istruttore.

NOTA: Con Dcc n. 32, esecutiva, del 29.11.2010 è stata istituita la Commissione Edilizia Integrata Intercomunale tra questo Comune ed il Comune di Dolo, successivamente integrata con il Regolamento per il suo funzionamento approvato con DCC n. 33, esecutiva, del 29.11.2010 qui ripreso, a cui si rinvia per ogni riferimento cogente ad organi e procedure.

Art. 48 - Modalità di nomina

1. I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad uno, assicurando comunque la nomina di un membro da parte della minoranza politica, esperti nella materia ambientale e delle bellezze naturali, laureati in architettura, ingegneria, agraria, materie ambientali ed artistico/monumentali.

2. I membri esperti in materia di beni ambientali sono eletti con votazione separata e con le modalità ed i requisiti previsti dalla Legge documentata con appropriato curriculum da recepire con evidenza pubblica.

Art. 49 - Durata

1. I membri eletti durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati, sono rieleggibili una sola volta. Il rinnovo del consiglio comunale anche prima della scadenza dei cinque anni comporta l'automatica decadenza della Commissione; esercitano comunque la loro funzione fino alla nomina dei successori.

Art. 50 - Incompatibilità

1. Ferme restando le norme vigenti in materia di incompatibilità, e le norme deontologiche proprie di ciascun ordine professionale, non può far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine fino al quarto grado di altro componente. Non possono altresì far parte componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere e grado, o

componente residente nel territorio comunale o sia titolare di incarichi professionali/consulenze conferiti dall'Amministrazione Comunale .

2. Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità, astenendosi altresì dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo deve essere presa nota nel verbale.

3. La Commissione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può effettuare sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi necessari per una appropriata valutazione dell'intervento sottoposto al suo esame; analogamente può convocare per l'audizione il tecnico progettista dell'opera; tale facoltà viene riservata a quest'ultimo su espressa richiesta scritta.

Art. 51 - Decadenza dei componenti

1. Oltre che nei casi di cui al precedente articolo, verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo ingiustificato risultino assenti per tre riunioni consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

2. In tutti i casi vanno rispettate le modalità previste dal precedente art. 48; in particolare va garantita la nomina di un membro da parte della minoranza politica.

Art. 52 - Attribuzioni, ambito di valutazione

1. La commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia Paesaggistico/Ambientale.

2. Previo esame da parte dei tecnici gli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto, su modello dedicato, la propria proposta di valutazione, il progetto di tutte le opere e gli interventi che ineriscono al vincolo in questione, è sottoposto al parere consultivo della Commissione Edilizia Paesaggistico/Ambientale.

L'ordine del giorno di ogni seduta, viene redatto dall'ufficio, secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti o delle integrazioni prodotte.

3. La Commissione Edilizia può indicare al progetto edilizio soluzioni progettuali che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed anche con l'ambiente circostante ed il paesaggio in cui l'opera viene ad essere realizzata.

4. La C.E.C. si pronuncia con giudizio di ammissibilità o meno su ogni singola richiesta nei confronti della normativa urbanistica, sia di tipo generale che derivante dal PI, sull'aspetto esterno dei fabbricati ovvero sul loro decoro, sulla loro compatibilità estetica e tipologica.

5. Il giudizio della C.E.C. può essere formulato prescindere dall'esistenza o meno di particolari pareri delegati ad altri Enti, di particolari studi, del progetto di impianti o particolari esecutivi, e ciò tutte le volte che la Commissione stessa reputi la disponibilità di tali elementi non determinante per il proprio giudizio, prescrivendone del caso l'acquisizione prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 53 - Convocazione

1. La Commissione si riunisce su proposta di convocazione del Responsabile del Servizio/Istruttoria sentito il Presidente, nel rispetto dei tempi normativamente previsti per la conclusione del procedimento. Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

2. L'avviso di convocazione è spedito ai membri, anche a mezzo fax, di norma almeno cinque giorni prima della seduta, ad eccezione del caso in cui si debba provvedere d'urgenza. In tale ipotesi, è sufficiente che la convocazione avvenga almeno 24 ore prima.

Art. 54 - Validità delle sedute

1. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta chiusa e riservata, è necessaria la presenza del Presidente, del segretario e di almeno altri due membri (tre membri nel caso delle sedute della Commissione Intercomunale).

VIII Prescrizioni tecniche

Art. 55 - Parametri abitativi

Le prescrizioni/indicazioni dei punti che seguono, devono essere integrate anche con le disposizioni e dichiarazioni contenute nelle deliberazioni regionali: DGR 509/2010 e DGR 1428/2011 e, s.m.i..

A. 1 Requisiti abitativi ambienti interni (SNP)

1. In ogni nuovo alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile (SNP) non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi; analogamente i locali abitabili adibiti a residenza devono possedere requisiti di aerazione ed illuminazione diretta e delle seguenti superfici utili minime:

- soggiorno: mq. 14,00
- camera singola, per una persona: mq. 9,00
- camera per due persone: mq. 14,00
- cucina: mq. 9,00
- angolo cottura annesso al soggiorno: mq. 4,00 con lato minimo di ml. 1,80, ampiamente comunicante con lo stesso, deve usufruire di apporto aeroilluminante diretto e naturale;
- servizio igienico principale: mq. 4,50 con lato minimo di ml. 1,80, dotato di tazza, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; deve essere svincolato vietando l'accesso diretto da locali abitabili, qualora annesso alla camera da letto non è considerato principale - è ammessa una superficie finestrata apribile non inferiore a 0,80 mq. direttamente comunicante con l'esterno.
- Nel caso di edifici residenziali misti che comprendono anche locali con attività a destinazione agricola o assimilabili, sono da osservare le seguenti condizioni: a)- tutte le destinazioni e le rispettive superfici destinate agli usi non residenziali, ivi compresi le aree porticate ad essi afferenti devono essere nettamente e fisicamente separate e distinte dalla residenza; dette porzioni devono usufruire di accessi separati ed indipendenti evitando il sovrapporsi di funzioni; b) - non sono ammessi nella porzione residenziale locali per il ricovero di animali, fienili o per l'immagazzinamento di prodotti nocivi o soggetti a fermentazione, cantine ed altri usi non compatibili.

2. Fermo restando le superfici minime indicate al precedente punto **1**, le nuove unità residenziali, dovranno avere le seguenti caratteristiche :

a. Nel caso di edifici con tipologia unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari e in generale le case a schiera, devono avere una SNP non inferiore a mq. 90 (escluse le superfici di cui al punto f dell'art. 4 delle NTO);

b. Nel caso di edifici condominiali, con tipologia a torre o a blocco, la SNP degli alloggi (unità) deve avere una SNP uguale o maggiore di mq. 60, è comunque consentita la realizzazione di un'alloggio compreso tra i 60 ed i 45 mq. ogni tre alloggi (es: 1° , 2° appartamento ≥ 60 mq. SNP, 3° appartamento tra 60 e 45 mq. SNP).

c. Per SNP si intende la somma delle superfici di pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

Non confluiscano nel calcolo della superficie utile abitabile alcun vano con pavimento al di sotto della quota 0,00 di riferimento e nel sottotetto non abitabile.

3. Per gli edifici unifamiliari esistenti e legittimati, può essere ricavata altra unità abitativa, che deve costituire autonoma unità catastale, con superficie SNP non inferiore a mq. 38. (escluse le superfici di cui al punto f) art. 4 dell NTO). Tali interventi non sono soggetti alla dotazione di locale garage.

4. In tutte le tipologie di edifici, in ogni zona omogenea e per qualsiasi SNP ammessa, non sono consentiti alloggi costituiti da monolocali.

A. 2 Locali abitabili

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

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

3. I locali di abitazione permanente debbono avere:

a- superficie minima di pavimento SNP di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,20;

b- altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,70 ed altezza minima, in caso di solai inclinati, di ml. 1,80, salvo che per i locali preesistenti oggetto di ristrutturazione gi  destinati ed accatastati come abitazione permanente ed il cui eventuale adeguamento comportasse modifiche sostanziali a strutture ed impianti dell'intero edificio e coinvolgesse altre unit  immobiliari, e comunque salvo acquisizione del parere Ulss specifico;

c- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del corrispondente vano, salvi i locali preesistenti per i quali tale rapporto potr  abbassarsi fino a 1/10.

4. Per i piani terra adibiti ad attivit  commerciali e artigianali di servizio,   prescritta l'altezza minima netta di ml. 3,00 salvo che per i locali preesistenti aventi medesima destinazione o vincolati;

A. 3 Locali accessori

1. Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un alloggio, quali:

- servizi igienici;
- vani scala, corridoi, guardaroba e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, dispense;
- garages;
- vani tecnici.

Debbono avere altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,40 con altezza minima di ml. 1,80.

I servizi igienici secondari possono essere annessi alle camere da letto, purch  il lato minore non sia inferiore a ml. 1,00, debbono essere dotati di adeguata aspirazione meccanica in grado di garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzo, temporizzato per il funzionamento di almeno 2 minuti dopo l'uso.

A. 4 Locali agibili

1. Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, vani tecnici (cabine elettriche, etc.), strutture cimiteriali, ecc.

A. 5 Sottotetti

1. I sottotetti, per essere adibiti a residenza, devono rispettare le caratteristiche previste per i locali abitabili sopra elencate, ed avere le seguenti altezze interne minime:

- a) H media non inferiore a mt. 2,70, per locali abitabili;
- b) H media non inferiore a mt. 2,40, per locali accessori;
- c) H media minore di mt 2,40, per i locali praticabili.

2. Nei casi a) e b), l'altezza minima dovrà essere maggiore o uguale a mt. 1,80.

3. La realizzazione ed il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei volumi di progetto o da ristrutturare.

4. È favorito in tutte le parti del territorio comunale, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, fermi restando i seguenti parametri:

- a) altezza utile media di mt 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media ponderale sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt 1,80 per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- c) le superfici nette debbono rispettare le quantità minime in rapporto alla destinazione del vano;
- d) qualora il recupero del sottotetto comporti la creazione di nuova unità immobiliare autonoma, gli spazi per il parcheggio pertinenziale di cui devono essere dotati devono prevedere almeno un posto auto, anche scoperto, di mq. 15,00 (3x5).

5. Per gli edifici vincolati deve essere acquisito il prescritto nulla osta della Soprintendenza o degli enti preposti alla tutela.

6. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo o di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto dei criteri compositivi contenuti nel presente regolamento. Le aperture nelle falde non devono pregiudicare gli aspetti paesaggistici, monumentali ed ambientali tutelati dal vigente strumento urbanistico. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457. Devono essere garantite le condizioni di agibilità anche in ordine alla protezione dagli agenti atmosferici ed essere opportunamente isolati termicamente ed acusticamente.

7. Gli interventi previsti dal comma precedente sono quindi soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e, s.m.i., calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

A. 6 Locali con specifiche destinazioni non residenziali

1. I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:

C1): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:

- laboratori e locali adibiti ad attività lavorative/produktive;
- negozi, pubblici esercizi, refettori/mense - palestre private;
- uffici di interesse pubblico (banche, assicurazioni, ecc...).

C2): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private, quali:

- uffici e studi privati, ambulatori medici;
- sale di lettura;
- camere da letto per alberghi e similari;
- botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti, ecc..

C3): locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:

- servizi igienici, docce e spogliatoi;
- ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.

A.7 Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale

1. L'altezza minima interna dei locali di cui al precedente punto T.1) è così stabilita:
 - per i locali di tipo C1, altezza minima ml. 3,00;
 - per i locali di tipo C2, altezza minima ml. 2,70;
 - per i locali di tipo C3, altezza minima ml. 2,40.
2. Altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.
3. La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:
 - a) per i locali di tipo C1 e C2: mq. 9,00; (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa);
 - b) per gli spogliatoi: mq 1,50 per addetto con una superficie utile minima di mq. 6,00;
 - c) per i servizi igienici: mq. 1,50;
 - d) per le docce: mq. 1,50.
4. I locali di tipo C1 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie del locale; quelli di tipo C2 pari ad almeno 1/8 e C3 pari ad almeno 1/30, così come i magazzini ed i depositi. Nei locali di tipo C1 e C2 almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete. Valgono comunque le disposizioni più restrittive contenute nelle circolari regionali in materia.

A. 8 Caratteristiche dei servizi nei luoghi di lavoro

1. Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico, due qualora il numero degli addetti superi 5 unità.
2. I supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti; deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.
3. I servizi nei luoghi di lavoro devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:
 - piatto del tipo alla turca e acqua corrente;
 - antibagno con lavandino e acqua potabile.
4. Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a ml. 2,00 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile.
5. Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno, della superficie di almeno mq. 0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa è ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.
6. I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) deve essere assicurato un lavandino; ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti deve essere assicurata almeno una doccia

A. 9 Locali interrati e seminterrati

- 1.** I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro o alla residenza con carattere permanente.
- 2.** Negli edifici con vincolo storico-architettonico è ammessa l'utilizzazione dei locali seminterrati, che abbiano almeno $2/3$ della loro altezza fuori terra, per attività commerciali, direzionali e di servizio; vanno comunque garantite le altezze interne richieste per la specifica attività con un minimo di ml. 2,70.

IX Requisiti delle costruzioni

Art. 56 Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono essere finalizzate a costituire una parte importante nel rinnovo e nella qualificazione dei caratteri edilizi di questo Comune e del suo sistema insediativo.
2. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno, per uso e tipologia dei materiali, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
3. La loro realizzazione deve essere improntata al rispetto delle regole e delle caratteristiche delle diverse parti del territorio, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, senza pregiudicare gli elementi sedimentati nella memoria urbana ed i principi storicamente consolidati.
4. Pur non essendo preclusa la facoltà di proporre soluzioni innovative e creative, i nuovi interventi devono essere pertanto rispettosi degli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
5. Analogamente gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente dovranno essere indirizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche del sito.
6. A tal riguardo il Responsabile del Settore/Dirigente competente, sentita l'Amministrazione Comunale, 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 ed anche pregiudizievoli della pubblica incolumità di cose e persone, al fine di conseguire soluzioni più corrette e di sicurezza.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Settore/Dirigente competente, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
8. Il Responsabile del Settore/Dirigente competente, può, ordinando l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 57 Elementi Caratteristici

- **Portico:** definisce un luogo aperto sostenuto da elementi verticali (pilastri o colonne) sormontato da una copertura o piano, con origine dal piano terra, appoggiati sul lato opposto ad un muro, delimitano spazi coperti con almeno un lato aperto;
- **Logge:** sono così definiti gli elementi edilizi in rientranza rispetto al filo esterno del muro perimetrale, possono anche essere costruite in sporgenza rispetto allo stesso ma chiusi su almeno tre lati oltre alla chiusura costituita da solai di pavimento e di copertura (5 lati);
- **Tettoia:** è una struttura pensile che incide sull'assetto edilizio preesistente, costituita da elementi di sostegno verticali, dotata di copertura, aperta sui lati, realizzata in legno o metallo, costituisce superficie coperta e volume ai fini della distanza da confini, strade e fabbricati;

- Abbaini: sono elementi architettonici ricavati sulle falde di copertura, aventi una superficie massima, calcolata in proiezione orizzontale, pari al 10% della superficie della singola falda di copertura su cui insiste;

Art. 58 Spazi liberi privati

1. Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano in ottemperanza alle prescrizioni contenute nei precedenti articoli, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato ed inerbato.

2. E' obbligatoria la mascheratura con piantumazione elementi vegetali rampicanti o alberature a medio/alto fusto negli insediamenti produttivi/commerciali, con le seguenti caratteristiche:

- la formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva deve avvenire per spessori consistenti, senza soluzione di continuità;
- dovrà essere adottata la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'area;
- la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione dell'urbanizzazione dell'area e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale;
- la sistemazione a verde non dovrà prevedere il modello del filare alberato ma dovrà adottare soluzioni progettuali a seconda degli ambiti interessati e della presenza di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario.

3. Qualora si proceda alla messa e dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà corrispondere alle caratteristiche morfologiche e condizioni ambientali locali, fatti salvi i parametri sulle distanze riportate nel Codice Civile.

4. Il Responsabile del Settore/Dirigente, ha 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 quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; altresì ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare pregiudizio sotto il profilo igienico-sanitario e contrastare con gli aspetti paesaggistici e morfologici del territorio.

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

7. È consentito il deposito temporaneo di materiali, non putrescibili, a cielo libero nei soli ambiti di pertinenza delle attività produttive o commerciali.

Art. 59 Sporgenze ed aggetti

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda etc., aggettanti sul suolo pubblico o destinato dall'uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml 2,40 di altezza è vietato qualsiasi oggetto;
- b) oltre e fino a ml 5,00 di altezza sono ammesse, solo in presenza di marciapiede, sporgenze non superiori a cm 50, e devono essere contenute entro 50 centimetri dal bordo esterno dal marciapiede stesso;

- c) per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale riservato al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, compresa la bordura non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere contenuta almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
 - d) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00;
 - e) per lanterne, lampade, fanali insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza;
 - a- fino a ml. 5,00 di altezza solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10,00;
 - b- oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,00.
- 2.** I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, fino ad una altezza di ml 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 60 Elementi costruttivi delle coperture

- 1.** Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; l'installazione di pannelli solari senza serbatoio di accumulo o fotovoltaici devono rientrare nella linea di falda.
- 2.** Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.
- 3.** Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.
- 4.** Nelle zone residenziali, esclusa la zona agricola, possono essere realizzate coperture piane, fatte salve le valutazioni di carattere paesaggistico ed ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i.

Art. 61 Portici ad uso pubblico

- 1.** I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio e quindi in grado di soddisfare un interesse pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte ed a cura e spese del proprietario; la pavimentazione deve essere del tipo antigelivo e antisdrucchiolevole;
- 2.** Sono a carico del proprietario, l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità stabiliti in forma convenzionale con il Comune – assorbendo anche le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

4. L'ampiezza, misurata tra il filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 3,00 e l'altezza non inferiore a ml. 3,00 (sugli edifici esistenti è consentita, salva la dimostrazione, la deroga fino a ml. 2,90 per la realizzazione di isolamento termico).

5. Il portico non concorre al calcolo del volume per il fabbricato pertinente, mentre verrà conteggiato ai fini della superficie coperta, per effetto della proiezione sul piano orizzontale, anche in assenza di volumi utilizzabili sovrastanti.

6. Nel caso che esistano delle preesistenze in continuità con il nuovo portico o a distanza da questo inferiore ai 20 metri, il nuovo portico non potrà avere caratteristiche dimensionali diverse da quelle del portico esistente, sempreché le scelte progettuali ultime non siano tali da costituire un miglioramento nell'estetica e nella funzionalità del portico.

7. La fase di progettazione di edifici con porticati deve contenere e prevedere in forma prescrittivi anche la futura collocazione di insegne compresi i loro ingombri e modalità costruttive, qualora illuminate debbono essere a carico dell'unità corrispondente.

Art. 62 Resistenza meccanica e stabilità

Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

Art. 63 Igiene del suolo

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, delle buone regole dell'arte del costruire e le norme del presente regolamento.

Nel caso in cui il sottosuolo sia interessato dalla presenza di materie nocive o inquinanti, si deve procedere in via prioritaria alla sua caratterizzazione e bonifica.

Art. 64 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità ascendente dal suolo e dal sottosuolo.

2. Le relative sovrastrutture (apparato fondale) devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

3. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno 50 cm. di luce netta. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 40 centimetri rispetto alla quota del terreno sistemato, salva l'indicazione delle NTO in caso di ampliamento. Per gli interventi di ampliamento è ammesso il mantenimento della quota esistente, salva la creazione di solaio con sottostante camera d'aria di almeno 50 cm. di luce netta.

4. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, salvo il caso di interventi in locali preesistenti oggetto di ristrutturazione, come previsto al comma b A-2 art.55 del presente Regolamento, di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

Art. 65 Deflusso acque meteoriche

1. Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte fognarie mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PAT, del PI e dello strumento attuativo (se presente).

Art. 66 Deflusso acque reflue

1. Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili e assimilati, e degli insediamenti produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza delle norme dell'Ente gestore il servizio di fognatura, a cui spetta l'onere di imprimere le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.

2. Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.

3. Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

4. Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici competenti.

5. Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente servizio comunale di fognatura.

Art. 67 Raccolta rifiuti solidi

1. Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo e le nuove costruzioni con più unità immobiliari dovranno prevedere, già in fase progettuale, la realizzazione di piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.

2. Le piazzole riservate alla raccolta differenziata dovranno essere realizzate lungo la strada pubblica o comunque facilmente accessibili dagli operatori, mediante rientranze della recinzione di proprietà senza invadere l'area pubblica antistante, adeguatamente mascherate per ridurre l'impatto visivo.

3. L'esatto dimensionamento della piazzola dovrà avvenire secondo le direttive fornite dall'Ente Gestore alla raccolta, fermo restando che per determinati interventi complessi potrà essere richiesto il relativo parere.

4. È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.

Art. 68 Qualità dell'aria

1. Fanno parte gli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso degli spazi.

2. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo – devono rispettare le norme UNI che regolano le caratteristiche costruttive e funzionali. Il comignolo deve essere costruito in modo da impedire la penetrazione di pioggia o neve, di corpi estranei; devono essere a tenuta dei prodotti della combustione e delle condense.

3. Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonea cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

Art. 69 Ventilazione

1. L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.

3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

4. In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.

5. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione stessa ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata - oltre che in intercapedini - anche all'interno dei singoli ambienti.

6. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Art. 70 Benessere luminoso

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

2. La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

3. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.

4. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

5. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

6. In attesa dell'entrata in vigore del Piano Comunale dell'illuminazione pubblica andranno adottate le misure contenute nell'allegato 11 della legge regionale n. 22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" e della legge regionale n. 17 del 07.08.2009. In particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree pubbliche e di uso pubblico, devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- b. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- c. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- d. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- e. E' vietata l'installazione all'aperto anche in aree private, di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

7. Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso, in particolare alla L.n. 37/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 71 Confort termo – igrometrico - PAS

1. Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche e la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili : rif.to DLgs 28/2011 e, s.m.i.

2. Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.

3. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore in vigore al momento dell'esecuzione dell'impianto.

4. Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

5. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

6. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

7. Per l'attività di costruzione ed esercizio della tipologia degli impianti elencati all'art. 6 commi da 1 a 9 del DLgs 28/2011 e, s.m.i. si applica la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).

Art. 72 Benessere acustico

1. In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.

2. L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995 e s.m.i. - norme UNI vigenti) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli tali da non comportare disturbo ed alterazione alla loro salute e consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità e benessere psico/fisico, nelle diverse ore del giorno. Dovranno essere adottati accorgimenti strutturali ed applicazioni di materiali isolanti sui piani orizzontali e verticali per limitare il diffondersi dei rumori.

3. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici passivi definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e norme UNI, per quanto riguarda i rumori esterni, quelli provenienti da altre unità abitative, quelli calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

Art. 73 Soppalchi

1. All'interno di unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi qualora non pregiudichino la qualità degli ambienti in cui si inseriscono.

2. Negli immobili con destinazione residenziale/direzionale/commerciale per i locali con altezza interna netta di almeno ml. 4,60 è ammesso il ricavo di soppalchi.
In tale fattispecie l'altezza interna media/netta della porzione sottopalco o sovropalco non può essere inferiore a ml. 2,20; la superficie del soppalco comprende anche le scale di accesso, non può superare il 40 % della superficie netta del locale stesso.

3. I soppalchi nei luoghi di lavoro non sono considerati come piani distinti; sono ammessi soltanto:
a) se costruiti con strutture in ferro o legno;

4. Tutti i soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 74.

5. Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in kg/mq.), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di progettista abilitato.

Art. 74 Scale interne ed esterne - protezioni

1. In ogni ZTO e per ogni destinazione d'uso non sono ammesse scale esterne ai fabbricati; devono essere perciò ricavate all'interno dell'edificio, possono essere prive di illuminazione diretta qualora realizzate fino al 3° livello. In tutti i casi vanno osservate ed attuate le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Nel caso di restauri e ristrutturazioni è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00 e comunque, la larghezza è funzione alla tipologia d'intervento nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa che regola la materia;

3. Sono sempre ammesse scale di sicurezza, per qualsiasi altezza, opportunamente dimensionate in rapporto alle esigenze di sgombero del fabbricato che servono; non sono ammesse scale di sicurezza del tipo a chiocciola.

4. Per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.1,00; in ogni caso va sempre dimostrato il rapporto $2a+p = 62/64$ cm.. Le scale comuni previste negli edifici plurifamiliari a servizio di più alloggi/unità devono avere larghezza minima di ml. 1,20. in tutti i casi

5. Per le scale a chiocciola, la pedata misurata alla distanza di cm 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15. L'alzata non deve essere superiore ai cm 20, salve le indicazione della DGRV n. 1428/2011 e, s.m.i..

6. È fatto salvo in ogni caso il mantenimento di misure inferiori, qualora preesistenti e non vi siano modificazioni all'uso dei locali.

7. Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucciolo.

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

9. In tutti i fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed adeguatamente insonorizzato nei confronti di locali abitabili.

10. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l'altezza minima di ml 1,05; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

Art. 75 Cortili – Lastricato solare

Per lastricato solare si intende la copertura piana di un edificio delimitata da pareti verticali da essa emergenti.

I cortili ed i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- Superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
 - distanza minima tra pareti opposte conforme a quella prevista dalle NTO;
 - devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
- devono essere facilmente accessibili dall'esterno;

1. La presenza di cortili all'interno delle costruzioni va valutata quale elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

3. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati, con esclusione dei fabbricati unifamiliari.

4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Art. 76 Cavedi - pozzi luce o chiostrina

1. È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i soli vani accessori di abitazione.

2. Devono essere provvisti di adeguata pavimentazione, di sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione alla base con diretta comunicazione verso l'esterno, ed inoltre:

- non sono ammessi, sulle pareti dei fabbricati prospettanti, aggetti né coperture;
- la superficie non deve essere inferiore al 10% della somma delle superfici delle pareti che ivi prospettano;

Art. 77 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino

1. Si considerano ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati ed i chioschi;

a. - **Gazebo:** si intende una struttura di arredo isolata, aperta su tutti i lati, generalmente realizzato in legno o metallo, costituita da elementi verticali, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigraffio e simili.

b. - **Pergolato/pompeiana:** si intende una struttura in legno o metallo, aperta su tutti i lati e priva di copertura, può essere isolata o addossata all'edificio principale, definita da elementi verticali portanti con soprastante orditura di travi o arcarecci, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigraffio e simili.

c. per **chiosco/ricovero attrezzi da giardino** si intende una struttura, priva di fondazioni, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:

- struttura in legno o metallo;
- copertura a due falde con materiale in sintonia al contesto urbano circostante e con l'edificio principale esistente;
- altezza interna media massima di ml 2.20;
- superficie coperta o occupata massima di mq. 10,00;
- eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata in getto di cls o altri materiali limitata alla sola superficie coperta;
- eventuale sgrondo delle acque non deve determinare stillicidio gravante su proprietà confinante (art. 908 C.C.);

2. Gli elementi così definiti al comma precedente possono essere installati senza alcun provvedimento autorizzativo, fatta eccezione per quelli che ricadono in zona di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i., per i quali sarà necessario richiedere preventivamente l'Autorizzazione ai sensi della normativa vigente, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati, salvo il Codice Civile.

3. Sono invece soggetti a S.C.I.A. e, fatta salva l'autorizzazione ambientale, i chioschi che non rispettano le caratteristiche riportate al precedente punto 1/c.

4. In ogni caso è consentito un solo chiosco/ricovero attrezzi da giardino per ogni area destinata ad orto o giardino, pertinenziale all'unità o al fabbricato qualora l'area sia di proprietà indivisa (BCNC), a condizione che sull'area non vi sia già la presenza di altre preesistenze quali: ricoveri, baracche, altre strutture chiuse o dotate di copertura.

5. Per "ambito pertinenziale dell'unità" si intende sia il lotto di pertinenza dell'abitazione sia qualsiasi altro lotto limitrofo all'abitazione stessa e destinato ad orto o giardino, avente distanza massima di 100 metri dall'abitazione stessa.

Art. 78 Opere stagionali per attività commerciali

1. Si considerano opere stagionali l'arredo urbano inteso come tutti gli elementi come gazebi, sedie, tavoli, pedane, ombrelloni, fioriere, lampade per riscaldamento, botti di legno, ecc. che possono essere collocati all'esterno degli esercizi pubblici al fine di creare spazi per l'aggregazione ed il ristoro all'aperto.

In particolare i gazebi sono strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati ma non fissati al suolo pubblico.

I gazebi devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a. devono essere realizzati in legno o metallo;
- b. gli arredi all'interno dei detti gazebi dovranno rispondere a criteri di funzionalità e decoro e dovranno essere in sintonia sia con la struttura che li ospita, che con il contesto urbano circostante; devono inoltre adeguarsi alle norme antinfortunistiche di sicurezza;
- c. devono avere una dimensione massima di mq. 80,00, ridotta del 50% in centro storico, con altezza interna non inferiore a ml. 3,00;
- d. collegati strutturalmente con l'edificio adiacente, devono assicurare un passaggio di m. 2,00 o mantenere quello esistente, se già presente un marciapiede pedonale pubblico di passaggio;
- e. la pavimentazione (pavimenti galleggianti, quadrotti in pietra, legno ad incastro, o simili) deve essere a struttura modulare facilmente smontabile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti;
- f. devono osservare tutte le prescrizioni in materia di sicurezza e di superamento barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap anche in carrozzella;
- g. non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne;
- h. è vietato pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica orizzontale e verticale;
- i. gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare danno estetico oppure danni sotto il profilo della sicurezza.
- j. per il riscaldamento invernale possono essere autorizzati irradiator di calore, alimentati da combustibile gassoso con bombole di capacità non superiore a 15 kg in spazi aperti e ben areati (portici e comunque spazi in cui la superficie verticale aperta sia superiore alla superficie di pavimento coperta); gli irradiator di calore dovranno essere certificati

secondo le norme CE, con omologazione che attesti la conformità del prodotto; dovranno essere collocati in maniera tale da non costituire intralcio e/o pericolo per gli utenti;

k. rimane l'obbligo di provvedere al preventivo ottenimento delle eventuali Autorizzazioni necessarie (tassa sull'occupazione del suolo pubblico, autorizzazione sanitaria, nulla-osta ai sensi del Codice della Strada, ecc...).

2. I gazebi così definiti al comma precedente sono assoggettati alla presentazione della semplice comunicazione come disposto dall'art.6 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

3. Le opere stagionali così definite al comma 1 sono limitate ad un tempo massimo di 6 (sei) mesi.

Art. 79 Accessibilità

Nella progettazione di edifici pubblici o privati, che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo o sociale, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche; tale prescrizione va attuata anche in sede di progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali.

Art. 80 Spazi pubblici e di uso pubblico

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne le condizioni di accessibilità, nel rispetto del Codice della Strada.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitarne possibili ristagni.

3. I materiali e le modalità costruttive dovranno essere definiti per ogni contesto urbano, in ragione delle caratteristiche del sistema ambientale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storica consolidata nel tempo.

4. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico e negli appositi piani di settore.

5. I progetti di sistemazione viaria contestualmente alla risagomatura della strada e alla sistemazione delle superfici stradali, dovranno prendere in considerazione la riqualificazione dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, e prevedere l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

6. L'uso del sottosuolo deve essere oggetto di apposito piano di settore, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia.

Art. 81 Marciapiedi e passaggi pedonali

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. I marciapiedi dovranno essere possibilmente alberati ed avere

larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo libero di 1,50 m., tale larghezza può essere derogata per comprovate ragioni funzionali.

2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

3. Per le costruzioni realizzate in adiacenza delle aree pubbliche il dirigente competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Art. 82 Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le prescrizioni del Piano degli Interventi e rispettate le prescrizioni ed i vincoli espressi dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.

3. La dimensione ed le caratteristiche, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

4. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50 e devono essere realizzate in sede propria e precluse con opportuni ostacoli al transito dei mezzi motorizzati.

Art. 83 Accessi carrai - rampe

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono essere opportunamente segnalate;

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa ed il ciglio interno della strada o marciapiede se esistente, deve essere garantita la sosta in piano per autoveicoli di almeno ml. 5,00 di lunghezza;

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90, qualora prive di accessibilità dall'interno del fabbricato. Per le costruzioni soggette alle norme di Prevenzione incendi si applicano le disposizioni del DPR 151/2011;

4. La corsia a servizio delle autorimesse devono avere larghezza non inferiore a m.5,00;

5. Nelle zone agricole non sono consentite rampe esterne ai fabbricati;

6. Nel caso in cui il nuovo accesso comporti la realizzazione di nuovo ponte carraio, che preveda il tombinamento, deve essere prevista la realizzazione di palificata su entrambi i

lati, a monte ed a valle del tratto tombinato, per una estesa di almeno ml. 2,00 a garanzia della tenuta delle sponde;

7. Negli ambiti di lottizzazione, ancorchè già realizzati, potranno essere installati cancelli in prossimità degli accessi carrai , anche a filo degli stessi, purchè muniti di comando a distanza

Art. 84 Antenne e Parabole

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna di tipo centralizzato; tale obbligatorietà negli edifici del tipo a blocco o in linea e comunque in tutti i casi in cui il solaio di copertura sia comune agli alloggi/unità;

2. Le antenne e parabole debbono essere collocate esclusivamente sulle coperture ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche e spinte al vento.

3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

4. I cavi devono:

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

5. L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10.9.1999 e, s.m.i., sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia.

Art. 85 Insegne

1. I mezzi pubblicitari sono da considerare parte integrante del paesaggio urbano e influiscono sul carattere dei luoghi.

2. Pertanto l'apposizione di insegne e di altri mezzi di pubblicità sugli edifici deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e degli eventuali gradi di protezione stabiliti dallo strumento urbanistico

3. È conseguentemente ammessa l'installazione di insegne e l'affissione di manifesti e, in genere, di cartelli e mezzi pubblicitari nel rispetto delle norme di tutela del sistema ambientale contenute nello strumento urbanistico vigente, e secondo le modalità stabilite dagli strumenti di settore.

4. Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

5. Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.

6. In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il dirigente/responsabile competente, sentito l'ufficio di P.L. potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

Art. 86 Tende

1. Sono ammesse tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.

2. Nel caso in cui sia prevista l'installazione permanente o su strutture stabilmente infisse al suolo, dovrà essere presentata apposita istanza edilizia ai sensi della normativa vigente, corredata, se del caso, dei pareri obbligatori.

3. Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.

4. Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.

5. In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente/responsabile competente, previa diffida e sentito il parere della C.E.I., potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

Art. 87 Alberature e verde in aree private

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

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

3. Le alberature dovranno essere disposte in modo tale da non creare pregiudizi per la visibilità e il traffico o aggravare le conseguenze per uscita di strada di autoveicoli; non dovranno risultare da esse gocciolamenti che alterino la percorribilità del nastro stradale per tratti scivolosi o formazione di ghiaccio.

Art. 88 Recinzioni

1. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di ml 1.50, fino a tale altezza è consentita la sua realizzazione in muratura piena o, in alternativa, può essere realizzata con la parte in muratura fino ad un massimo di ml. 1,00 e soprastante rete metallica del tipo plasticato o ringhiera.

È fatta salva la facoltà di allineamento, qualora prevalente, in altezza e tipologia, con le adiacenti recinzioni; in corrispondenza dei cancelli è consentita la realizzazione della sola struttura portante di sostegno con altezza di ml 1,80-2,00.

L'eventuale siepe o alberature da piantumare dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile e collocate all'interno della proprietà.

2. Nelle zone residenziali, tipo A, B, C, non sono ammesse recinzioni di tipo industriale, costituite da pannelli nervati orizzontali e montanti in C.A., né riportanti sagomatura e decorazioni tali da contrastare con fatti estetici (imitazioni in cls. di elementi in legno, riproduzione continua di oggetti, ecc.).

3. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al primo comma del presente articolo per i tratti sul fronte strada; per gli altri lati sono consentite recinzioni cieche fino a ml. 2,20 di altezza con elementi a pannelli prefabbricati in cls..

4. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, qualsiasi tipo di recinzione non deve superare l'altezza massima di ml. 2,00 ed essere eseguita con pali e rete metallica; è fatta salva la facoltà di realizzare recinzioni, per le sole parti visibili dalla via pubblica, con le caratteristiche di cui al precedente comma 1

5. In tutti i casi di nuova formazione, gli accessi carrai devono essere arretrati rispetto al filo interno della proprietà stradale di almeno ml. 5,00 per consentire la sosta in piano e fuori della sede stradale di un veicolo.

6. Non sono ammesse continuità tali da creare pregiudizio alla visibilità ed al traffico, o tali da aggravare l'immissione di un autoveicolo sulla e dalla via pubblica o privata. Non dovranno essere presenti elementi offendicoli o fili spinati, ovvero il rispetto alle distanze da strade, corsi d'acqua, ecc.. .

Art. 89 Sistemazioni agrarie –movimenti di terra

1. In zona agricola sono vietati tutti gli interventi di sistemazione agraria (spianamenti, baulature, scavo di fossi e scoline di sgrondo, attraversamenti tombinati, ancorché interni al fondo, ecc...), in assenza di titolo abilitativo S.C.I.A. corredato da: a) – planimetria planoaltimetrica della morfologia e giacitura attuale dei terreni e quella di progetto; b) - parere Consorziale; c) – relazione che giustifichi l'intervento da cui deriva il rispetto progettuale alle previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica,

2. In coincidenza di interventi edificatori, gli eventuali movimenti di terra che comportino alterazioni all'andamento naturale devono essere adeguatamente motivati e giustificati.

3. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere adeguatamente inerbate e realizzate con materiali coerenti con i caratteri del sistema ambientale.

4. Gli interventi di cui al presente articolo debbono uniformarsi alle indicazioni/previsioni del Piano delle Acque Comunale e della relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Art. 90 Terre e rocce da scavo

L'attuale disciplina dell'utilizzo delle terre e rocce da scavo è contenuta nel nuovo regolamento adottato con il DM 10/08/2012 n. 161, salvi i progetti per i quali è in corso la procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 del Codice Ambientale in vigore fino al 4 aprile 2013.

Art. 91 Impianti tecnologici

In fase di richiesta di Permesso di Costruire (e comunque prima del suo rilascio) o presentazione della D.I.A./S.C.I.A, deve essere prodotto il progetto di tutti gli impianti tecnologici previsti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n.37 e, s.m.i.;

- il progetto o schema deve essere esteso e comprendere tutti gli impianti previsti nelle aree e spazi comuni/pertinenziali
- inoltre nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati nel rispetto normativo del DLgs 28/2011 e, s.m.i.

Art. 91bis Zona per il ricovero e il rimessaggio

Il Piano degli Interventi può individuare con apposita grafia le aree destinate al ricovero e al rimessaggio di veicoli qualità roulotte e camper.

In tali aree sono ammessi:

- impianti connessi con la destinazione di ricovero e rimessaggio;
- piccoli edifici destinati a locale di sorveglianza e ufficio.

Gli interventi si attuano mediante convenzionamento obbligatorio.

Non sono ammessi parcheggi esterni all'area individuata destinata a tale scopo.

X Prescrizioni di carattere speciale

Art. 92 Rinvenerimenti di carattere archeologico o storico artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico.

Art. 93 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare anche nelle aree di proprietà privata, previa avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:
 - a- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b- segnaletica stradale e turistica;
 - c- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
 - d- mensole, ganci, tubi; paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e- quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono colpirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art. 94 Apertura di accessi e di strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli l'incolumità pubblica di cose e persone, il decoro e l'igiene pubblica.
2. Sono vietati accessi e strade private che sboccano su arterie di grande importanza o di traffico intenso senza la previa autorizzazione da parte del gestore/proprietario la strada stessa.
3. Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento della acque ed illuminati convenientemente.
4. Salve le prescrizioni del Codice della Strada e Regolamento di Attuazione.

Art. 95 Prescrizioni per manufatti particolari

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., 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, previsti nelle lottizzazioni convenzionate.

2. In generale quando detti impianti abbiano caratteristiche assimilabili alle costruzioni ammissibili nella zona (ad esempio centraline ed edifici per idrovore, cabine di notevoli dimensioni) dovranno rispettare, per quanto possibile, le norme di zona, e potranno per contro derogare dagli indici volumetrici.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31, lettera d), L. n. 457/78, nei programmi di riqualificazione urbana ed ambientale, nelle lottizzazioni di aree residenziali, commerciali e produttive, nella realizzazione di nuove strade e sistemazione delle aree a servizi e destinate ad attrezzature di interesse comune, deve essere previsto il cablaggio delle reti informatiche.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi convenzionati dovranno prevedere, fra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di specifici condotti destinati ad accogliere la posa delle reti tecnologiche per fibre ottiche.

5. Sono consentite deroghe ai sensi dell'art. 80 della L.r. 61/85 e, s.m.i.

Art. 96 Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dall'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e, s.m.i.

2. L'inosservanza all'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

3. Per gli impianti fotovoltaici si deve far riferimento alla normativa vigente statale e regionale.

4. Dal 24 novembre 2015 è operativo il Modello Unico per l'installazione dei piccoli impianti fotovoltaici fino a 20 kW integrati sui tetti degli edifici. Il Modello Unico allegato al DM 19 Maggio 2015 si può utilizzare per la realizzazione, la connessione e la messa in esercizio di impianti fotovoltaici di taglia ridotta, con una potenza nominale non superiore a 20 kW e una potenza non superiore a quella già disponibile in prelievo. La compilazione e l'invio deve avvenire on line attraverso un'unica interfaccia informatica. Il Modello sarà quindi inviato al Gestore di rete, senza la necessità di interagire, da parte dell'utente, con GSE, Terna e Comune.

Art. 97 Sistemi solari Passivi

1. Nelle nuove costruzioni e nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:
 - a. siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia, con particolare riguardo al rapporto con il paesaggio;
 - b. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
 - c. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
 - d. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio;
 - e. sia dotata di opportuni sistemi schermanti per evitare il surriscaldamento estivo;
 - f. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
 - g. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

XI Norme finali e transitorie

Art. 98 Entrata in vigore

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché delle Norme Tecniche Operative del PI, tutte le norme di natura edilizio/urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi implicitamente abrogate.

Art. 99 Poteri di deroga

1. È consentito al dirigente competente il rilascio di permessi o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi

2. La deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.

4. Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Settore Igiene Pubblica e negli altri casi previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 100 Sanzioni

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie/amministrative previste dalla normativa vigente.

Art. 101 Nuove disposizioni legislative e normative

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative e normative, costituiscono automatico recepimento di modifica ed integrazione al presente Regolamento Edilizio, ovvero per quanto in contrasto o non specificatamente indicato prevalgono le norme statali e regionali che regolano la presente materia.