

I N D I C E

| | |
|--|----|
| PARTE PRIMA - NORME GENERALI | 4 |
| TITOLO I - NORME GENERALI | 4 |
| ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 4 |
| ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA | 4 |
| ART. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI | 4 |
| TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI | 5 |
| Capitolo I - Obbligo di concessione e autorizzazione | 5 |
| ART. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI | 5 |
| ART. 4 BIS - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ | 5 |
| ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI | 6 |
| ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE | 6 |
| ART. 7 - PERTINENZE ED ACCESSORI | 6 |
| ART. 8 - OPERE PRECARIE | 7 |
| Capitolo II - Definizione degli interventi | 8 |
| ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA | 8 |
| ART. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA | 8 |
| Capitolo III - Destinazioni d'uso | 10 |
| ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI | 10 |
| ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI | 11 |
| ART. 13 - DESTINAZIONI DI ZONA | 11 |
| TITOLO III - AUTORIZZAZIONE ED ONERI | 12 |
| Capitolo I - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione | 12 |
| ART. 14 - SOGGETTI AVENTI TITOLO | 12 |
| ART. 15 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA-CONTENUTO | 13 |
| ART. 15 bis - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ: FORMA E CONTENUTO | 14 |
| ART. 16 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI | 14 |
| ART. 17 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA | 20 |
| ART. 18 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI | 20 |
| ART. 19 - DECISIONI DEL CAPO SETTORE UFFICIO TECNICO | 21 |
| ART. 20 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA | 21 |
| ART. 21 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE | 22 |
| ART. 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE | 22 |
| Capitolo II - Onerosità delle concessioni | 23 |
| ART. 23 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE | 23 |
| ART. 24 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI | 23 |
| ART. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA | 24 |
| ART. 26 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE | 24 |
| ART. 27 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE | 25 |
| ART. 28 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE | 25 |
| Capitolo III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni | 26 |
| ART. 29 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE | 26 |
| ART. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE | 26 |
| ART. 31 - VARIANTI MIGLIORATIVE | 27 |
| TITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ | 28 |
| Capitolo I - Inizio dei lavori | 28 |
| ART. 32 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI | 28 |
| ART. 33 - DIRETTORE DEI LAVORI | 29 |
| ART. 34 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE | 29 |
| ART. 35 - OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO | 30 |
| ART. 36 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO | 30 |
| ART. 37 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO | 31 |
| ART. 38 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI | 31 |
| Capitolo II - Certificato d'uso | 32 |

| | |
|---|----|
| ART. 39 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO | 32 |
| ART. 40 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' | 33 |
| Capitolo III - Controlli e provvedimenti repressivi | 35 |
| ART. 41 - VISITE DI CONTROLLO | 35 |
| ART. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI | 35 |
| ART. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE | 36 |
| TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA | 37 |
| ART. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE | 37 |
| ART. 44 BIS - SUBDELEGA DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE AI COMUNI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI | 37 |
| ART. 45 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA | 38 |
| ART. 46 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA | 38 |
| PARTE SECONDA - NORME SULLA EDIFICAZIONE E SUGLI SPAZI SCOPERTI | 39 |
| TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE | 39 |
| ART. 47 - CORTILI | 39 |
| ART. 48 - CHIOSTRINE E CAVEDI | 39 |
| ART. 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE | 39 |
| ART. 49 bis - PASSI CARRAI E USCITE DELLE AUTORIMESSE | 40 |
| ART. 50 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI | 40 |
| TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI | 41 |
| ART. 51 - DECORO DEGLI EDIFICI | 41 |
| ART. 52 - DECORO DEGLI SPAZI | 41 |
| ART. 53 - AGGETTI E SPORTI | 41 |
| ART. 54 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI | 42 |
| ART. 55 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE | 42 |
| ART. 56 - SCALE ESTERNE | 43 |
| ART. 57 - PORTICI | 43 |
| TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE | 45 |
| ART. 58 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO | 45 |
| ART. 59 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO | 45 |
| ART. 60 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI | 45 |
| ART. 61 - NUMERI CIVICI | 46 |
| PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE SUGLI SCARICHI | 47 |
| TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE | 47 |
| ART. 62 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO | 47 |
| ART. 63 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI | 47 |
| ART. 64 - PROTEZIONI DALL'UMIDITA' | 47 |
| ART. 65 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (Radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche ecc.) | 47 |
| TITOLO II - NORME SUGLI SCARICHI | 49 |
| ART. 66 - FOGNATURE E SCARICHI | 49 |
| ART. 67 - RIFIUTI SOLIDI URBANI - SPECIALI - TOSSICI E NOCIVI | 49 |
| TITOLO III - REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI | 50 |
| ART. 68 - PARAMETRI ABITATIVI | 50 |
| ART. 69 - LOCALI ABITABILI | 50 |
| ART. 70 - SOTTOTETTI E MANSARDE | 51 |
| ART. 71 - CUCINE | 53 |
| ART. 72 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI | 53 |
| ART. 73 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI | 53 |
| ART. 74 - CORRIDOI E DISIMPEGNI | 54 |
| ART. 75 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI | 54 |
| TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE | 55 |
| ART. 76 - LOCALI AD USO COLLETTIVO | 55 |
| ART. 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE | 55 |

| | |
|---|----|
| ART. 78 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI | 55 |
| ART. 79 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA | 56 |
| PARTE QUARTA - NORME DI BUONA COSTRUZIONE | 57 |
| TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE | 57 |
| ART. 80 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI | 57 |
| ALLEGATO 1 | 58 |
| REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA TELEFONIA MOBILE | 58 |
| ART. 1 – INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE CON POTENZA SINO A 150 WATT PER LA TELEFONIA CELLULARE: FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE | 58 |
| ART. 2 – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E OBIETTIVI DI QUALITÀ | 58 |
| ART. 3 – PROCEDURA PER L'INSTALLAZIONE | 59 |
| ART. 4 – DOCUMENTI, AUTOCERTIFICAZIONI, COLLAUDO E CONTROLLI | 59 |
| ART. 5 – OBBLIGHI E INTERVENTO DEL SINDACO | 60 |

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo, le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere, la vigilanza sulle predette attività'.

Considerata la natura di fonte normativa secondaria il presente regolamento edilizio e' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, devono essere comunque osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate.

ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente Regolamento Edilizio o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'articolo 71 della L.R. N. 61 del 27/06/1985.

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEGLI OPERATORI

Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, inoltre, può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo di concessione e autorizzazione

ART. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformita' a quanto previsto dalle disposizioni Regionali o Statali in vigore.

Sono soggette a concessione edilizia, rilasciata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica o da un suo delegato, le seguenti opere:

- a) le opere di urbanizzazione e infrastrutture;
- b) la costruzione di nuovi edifici;
- c) gli ampliamenti di edifici esistenti;
- d) le ricostruzioni totali e parziali di edifici distrutti per eventi eccezionali o per causa di forza maggiore;
- e) le ristrutturazioni edilizie;
- f) opere concernenti monumenti, cappelle, edicole;
- g) la collocazione di verande;
- h) gli impianti per la distribuzione di carburante.

Sono inoltre soggetti a Concessione Edilizia gli interventi che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Deve essere rilasciata la concessione o l'autorizzazione per i seguenti interventi:

- a) opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni a servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte e simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi ed insegne;
- b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche;
- c) modifica delle quote altimetriche del lotto di pertinenza.

ART. 4 BIS - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ

In alternativa a quanto prescritto nel precedente art. 4, è facoltà dell'avente titolo procedere - in alternativa alla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia - alla presentazione della denuncia di inizio di attività, secondo le condizioni e modalità indicate nel comma 7 e seguenti dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993, N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessita' immediata disposti da ordinanze emanate dal Capo Settore Ufficio Tecnico. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalita' dell'ordinanza sindacale.
3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Capo Settore Ufficio Tecnico.
4. Costruzione di baracche da cantiere.
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessita' immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumita' o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilita' personale del proprietario o del conduttore ed e' fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di concessione o di autorizzazione.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune deve essere sentito il parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria nei casi previsti dalla legge, e della Commissione Edilizia.

La deliberazione di Consiglio o di Giunta Comunale che approva il progetto equivale a concessione per l'esecuzione delle relative opere.

Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di appalto.

ART. 7 - PERTINENZE ED ACCESSORI

Per pertinenza si intende qualsiasi opera che sia connessa o di ornamento dell'edificio principale, in conformità con quanto previsto dall'art. 817 C.C.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua etc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrato, etc.

Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenti le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

ART. 8 - OPERE PRECARIE

Si considerano precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; capanni per caccia; legnaie etc.).

L'uso limitato nel tempo (stagionale), ma ripetitivo per più anni, esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

Capitolo II - Definizione degli interventi

ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1) Sostituzione di elementi del manto di copertura o rimaneggiamento anche completo dello stesso purché con uguali materiali o con materiali eventualmente imposti da norme di piano.
- 2) Inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento (adeguamento Legge N. 10/91).
- 3) Consolidamento elementi decorativi, fregi, mensole, cornicioni, etc. o loro parziale sostituzione previa documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 4) Riparazione tramezzi.
- 5) Risanamento pavimentazione tetti piani.
- 6) Riparazione o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione.
- 7) Sostituzione di apparecchi (o parti) di servizi igienici.
- 8) Sostituzione di parte di impianti.
- 9) Inserimento di elementi, volti ad integrare, ampliare e completare gli impianti esistenti con esclusione di accessori ed elementi esterni.
- 10) Rifacimento o costruzione di rivestimenti interni.
- 11) Riparazione di pavimenti esterni.
- 12) Risanamento e rifacimento pavimenti interni senza modifica delle quote.
- 13) Risanamento vespai senza modificare le quote.
- 14) Impermeabilizzazioni interne di scantinati.
- 15) Riparazione di infissi esterni.
- 16) Riparazione o sostituzione di infissi interni.
- 17) Riparazione recinzione.
- 18) Ripristino di parte di intonaci esterni.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti, e non devono comunque comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.

ART. 10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici,

nonche' per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1) Rifacimento di parte delle strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta.
- 2) Rifacimento del manto di copertura con materiale diverso (purché compatibile con eventuali normative), senza modifica del piano di posa.
- 3) Consolidamento, demolizione e ricostruzione di parte di solai senza modifica del piano di imposta.
- 4) Consolidamento anche con rimozione e ricostruzione nella stessa posizione di parti modeste di muri portanti, strutture e fondazioni e senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici.
- 5) Demolizione e ricostruzione tramezzi con le caratteristiche funzionali precedenti e anche con modifiche nei materiali.
- 6) Inserimento di nuovi servizi igienici con eventuale costruzione di tramezzi.
- 7) Costruzione di caminetti e relativo camino.
- 8) Costruzione di canne fumarie interne e relativo comignolo conforme alle norme di Piano.
- 9) Rifacimento o sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni anche con nuovi materiali purché conformi alle norme di Piano per la zona o alle situazioni ambientali.
- 10) Rifacimento pavimentazioni esterne purché compatibili con eventuali normative di zona.
- 11) Costruzione di pavimenti esterni per viottoli, marciapiedi, etc. purché compatibili con le norme di Piano per la zona.
- 12) Sostituzione infissi esterni purché compatibili con le norme di Piano per la zona.
- 13) Realizzazione vespai.
- 14) Sistemazioni o sostituzione di scale interne senza modifiche dello schema distributivo interno.

Gli interventi summenzionati non devono venir realizzati come un insieme sistematico di opere che possono portare, previa una pluralità di interventi organizzati e coordinati tra loro, ad una trasformazione dell'organismo edilizio.

Per esempio non sarà possibile demolire e ricostruire "tutti" i solai di un edificio, demolire e ricostruire tutte le pareti di un appartamento, etc.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, e' principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso e' quella che risulta di fatto esercitata al 30/01/1977 o che e' desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali-direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli etc.).

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

È secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

- Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione di uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato e il reddito relativo.
- Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, e' altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge N. 10 del 1977.
3. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione e' soggetto a concessione edilizia: in tali casi oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 10 L. N. 10/1977.
4. Il Capo Settore Ufficio Tecnico ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985, con esclusione degli edifici autorizzati ai sensi della L.R. 24/1985.
L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.
5. A giudizio del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria la nuova destinazione e' da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

ART. 13 - DESTINAZIONI DI ZONA

Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono da considerare come destinazioni prevalenti: sono pertanto consentite anche le destinazioni complementari e secondarie.

TITOLO III - AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione

ART. 14 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di concessione o autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validita', devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprieta' o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

In casi eccezionali e' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare l'attribuzione del diritto.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui e' attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprieta';
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. il titolare di servitu' prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitu' attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
6. il conduttore di immobile urbano che puo' eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 C.C.;
7. l'affittuario del fondo rustico che puo' eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonche' degli interventi consentiti dalla L.R. N. 24 del 1985;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorita' giudiziaria;
9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;

10. il curatore che puo' richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovra' comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del Codice Civile. In ogni caso l'attuazione dell'intervento comporta l'automatica estensione dei vincoli sull'intera proprieta', secondo le previsioni del P.R.G. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potra' essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalita'.

ART. 15 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA-CONTENUTO

- 1 - Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Capo Settore Ufficio Tecnico compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:
 1. generalita', residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
 2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
 3. indicazione del progettista e suo domicilio;
 4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale etc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
 5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
 6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza, ogni comunicazione sara' inviata alla residenza dichiarata dal richiedente;
 7. elenco degli allegati;
 8. data e sottoscrizione del richiedente.

- 2 - Alla domanda devono essere allegati:
 - a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
 - b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 16. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si puo' fare riferimento al progetto gia' approvato e agli atti del Comune;
 - c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici etc.; comproprietari o proprietari confinanti etc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 18, o la copia della relativa domanda.
 - d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda e' sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.

3 - In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 14 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validita' a favore del successore al quale e' pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

4 - Puo' essere richiesto anche un parere preventivo in base al progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono comunque sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute.

ART. 15 bis - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ: FORMA E CONTENUTO

La facoltà di cui al precedente art. 4 bis può essere esercitata dall'aveute titolo, qualora ricorra il caso, secondo le formalità indicate nel comma 7 e seguenti dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993, N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria della localita', aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento, ed indicante le zone urbanistiche e la destinazione d'uso degli edifici esistenti in un raggio di mt. 250; per gli edifici a distanza inferiore a mt. 30 deve essere indicata anche l'altezza. L'eventuale presenza di allevamenti zootecnici posti a distanza inferiore a mt. 500 deve essere segnalata.
- b. l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonche' le servitu' ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potra' ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e. pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g. almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati estesi fino alle reti collettrici;
- j. riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento (*);
- k. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.
- l. elaborati richiesti dalle norme del vigente piano di zonizzazione acustica.

2. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:

- a. tutte le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla L. N. 1497 del 1939, e' richiesta altresì una relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

3. PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

- a. planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50;
- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. l'indicazione dei materiali impiegati.

4. PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:

- a. planimetria quotata, in scala 1:500;
- b. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c. indicazione di materiali e di colori.

5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

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

6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi.

8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

- a. planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità'.

9._PER LE DEMOLIZIONI:

- a. piante ad almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

10._PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso, se di tamponamento, in colore giallo se di demolizione (Oppure con apposite retinature).
Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

11._PER L' INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RIPETITORI

Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Capo Settore Ufficio Tecnico allegando i seguenti elaborati:

1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate piu' vicine.
2. Una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra.
4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.

I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G.

Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dell'impianto, l'intensita' del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12._PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

- a. per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Capo Settore Ufficio Tecnico in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

13. PER GLI IMPIANTI STRADALI DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

- a. relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché le norme di indirizzo programmatico dalla Regione ed il rispetto dei requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa.
- b. analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale di tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa;
- c. certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
- d. planimetria in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- e. estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- f. planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni del lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distanze gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettante il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area di sedime;
- g. planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;
- h. planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sulla quale la recinzione prospetta. Nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;

- i. planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed, eventualmente, pedonali, previsti all'interno dell'area;
- j. tutti i prospetti esterni in scala 1:100, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono ricomprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- k. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- l. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m. dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo o sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica.

Oltre a quanto sopra, secondo il parere del responsabile del procedimento, la documentazione richiesta per la realizzazione dei lavori dovrà di volta in volta essere integrata con la sottoelencata ulteriore documentazione:

- ai fini della verifica della legittima avvenuta edificazione del corpo di fabbrica esistente, dovrà essere presentata la “storia” dell'edificio: data di prima edificazione, successivi interventi, indicandone gli estremi di approvazione: il progettista dovrà certificare la conformità di quanto autorizzato con l'edificato esistente;
- ai termini della L.R. N. 24/1985 deve essere prodotta la sottoelencata documentazione:
 - a) impegno a costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, il vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati a' termini dell'art. 3 (nuova abitazione), primo comma, punto 2, della L.R. N. 24/1985;
 - b) impegno a costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, il vincolo di “non edificazione” sul fondo rustico di pertinenza dell'edificio richiesto (art. 8 L.R. N. 24/1985);
 - c) per gli annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli: impegno a costituire atto di vincolo ai sensi dell'art. 6 della L.R. N. 24/1985;
 - d) descrizione del fondo rustico, come definito dall'art. 2 lettera b della L.R. N. 24/1985, con allegati i seguenti documenti:
 - 1) planimetria d'insieme in scala 1:5000;
 - 2) planimetria catastale di tutti i mappali in scala 1:2000;
 - 3) certificato catastale rilasciato dall'U.T.E., dal quale risulti la classifica della qualità di coltura o, in alternativa, qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture, il certificato dell'I.P.A. e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima (art. 3, penultimo comma, L.R. N. 24/1985);

- Dichiarazione dell'I.P.A. di Vicenza per gli annessi rustici (art. 6, secondo comma, L.R. N. 24/1985);
- Documentazione statistica per il "Rilievo dell'attività edilizia" ISTAT;
- Compilazione in ogni sua parte del prospetto per il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- Progetto ai sensi della Legge N. 10/1991;
- Dichiarazione concernente l'obbligo di progettare gli impianti (Legge N. 46/1990) e relativo progetto qualora ricorra l'obbligo;
- Documentazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche (Legge N. 13/1989, D.M. N. 236/1989);
- Indagine geotecnica a' termini del decreto del M. LL.PP. 11/03/1988 (G.U. N. 127 del 01.06.1988);
- Dichiarazione, sottoscritta dal richiedente la concessione edilizia e dal progettista, relativamente alla prevista installazione o meno di montacarichi, ascensori, carriponte;
- Copia della domanda di autorizzazione inviata all'Amministrazione provinciale per inquinamento atmosferico (DPR N. 203/1988);
- Compilazione del questionario dell'Unità Locale Socio-Sanitaria per l'acquisizione del prescritto parere relativamente alle attività produttive ed allevamento di animali;
- Presentazione della domanda di allacciamento alla pubblica fognatura (utilizzando gli stampati del Consorzio del Bacino Idrico Vicenza 3) relativo allo scarico di insediamento produttivo;
- Dichiarazione a firma del richiedente la concessione edilizia e del progettista relativa all'esistenza o meno sull'area oggetto di intervento di linee elettriche, ai fini dell'applicazione delle norme di cui al Decreto interministeriale del 16/01/1991 e del D.P.C.M. 23/04/1992;
- Rilievo dell'impianto fognario esistente.

ART. 17 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

Le procedure per il rilascio della concessione edilizia e della autorizzazione edilizia sono quelle indicate nei commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 4 del D.L. 05/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 04/12/1993 N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996.

In aggiunta a quanto sopra si precisa che il Capo Settore Ufficio Tecnico può chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e i termini sopra richiamati iniziano a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

ART. 18 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al

fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del Capo Settore Ufficio Tecnico, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano l'approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non e' piu' necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Capo Settore Ufficio Tecnico adotta le definitive determinazioni.

ART. 19 - DECISIONI DEL CAPO SETTORE UFFICIO TECNICO

La decisione del Capo Settore Ufficio Tecnico sulle domande di intervento edilizio puo' essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi e' tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

La concessione per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, puo' essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

ART. 20 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA

Affinche' possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validita' tra quelle descritte nei precedenti artt. 15 e 16 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L.R. N. 61/1985.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nulla-osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sara' allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data; nonche' una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non e' intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed e' condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento e potranno essere sospesi i lavori.

ART. 21 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione e' rilasciata dal Capo Settore Ufficio Tecnico al richiedente che ne ha titolo, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non e' necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento, indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovra' altresì essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti; qualsiasi interessato puo' prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Capo Settore Ufficio Tecnico non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprieta' o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche delle stesse. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

ART. 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

Chiunque puo' prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Capo Settore Ufficio Tecnico o dal Segretario Comunale.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Capo Settore Ufficio Tecnico in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sara' rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimita' della concessione in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione dell'Autorità Giudiziaria.

Capitolo II - Onerosità delle concessioni

ART. 23 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE

1. Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia, ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27/01/1977 N. 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F).
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione e conformi all'originario progetto.
Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.
6. Quando per l'applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10/05/1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.

ART. 24 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 9 della L. N. 10 del 1977 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo:

- a) Per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.
- b) Nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni.
- c) Per interventi su edifici unifamiliari e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente: gli oneri sono quindi dovuti solo per il volume eccedente al predetto limite.

ART. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione unilaterale devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico puo' accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione e' ammessa per unita' abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

ART. 26 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

Il diritto allo scomputo e' riconosciuto anche per opere gia' in precedenza realizzate dal concessionario o suoi danti causa che non siano gia' state oggetto di scomputo e sempre che non siano state realizzate in attuazione di obbligazioni giustificate da particolare causa. Deve in ogni caso trattarsi di opere realizzate da non oltre dieci anni.

Il relativo valore viene determinato in base ai prezzi attuali detratto il degrado.

ART. 27 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato. Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio.

Il contributo sul costo di costruzione non e' dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione a sensi dell'art. 9 della L. N. 94 del 25/03/1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

ART. 28 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della L. N. 10 del 27/01/1977, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto. In ogni altro caso e' dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione in superficie utile abitabile di superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

Capitolo III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni

ART. 29 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione, nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciata la concessione o autorizzazione. In tale ipotesi, qualora si verifichi la fattispecie prevista dalla legge, il Capo Settore Ufficio Tecnico può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. N. 61/1985.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune oppure quelle conseguenti a nuove disposizioni di legge immediatamente prevalenti.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Capo Settore Ufficio Tecnico, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate, a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposita concessione per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni.

ART. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, l'Organo Competente deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, l'Organo Competente, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto

o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

ART. 31 - VARIANTI MIGLIORATIVE

Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili (art. 30, terzo comma) e nel caso di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, e' possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè, quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore, o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I - Inizio dei lavori

ART. 32 - ATTIVITA' PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione deve:

- 1) comunicare al Capo Settore Ufficio Tecnico i dati anagrafici e professionali del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
 - b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori per le rispettive competenze;
 - c) il titolare della concessione o autorizzazione e gli estremi delle stesse;
 - d) il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti (Legge N. 46/1990, art. 1, commi 1 e, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal Committente e dal Progettista;
 - b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute.
 - c) copia della autorizzazione rilasciata dallo Ispettorato Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
 - e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L. 46/90 e succ.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Capo Settore Ufficio Tecnico può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

ART. 33 - DIRETTORE DEI LAVORI

Il Direttore dei Lavori e' richiesto per qualsiasi intervento che possa interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina puo' essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La eventuale successiva rinuncia all'incarico e' efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il Direttore dei Lavori e' responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Capo Settore Ufficio Tecnico dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

ART. 34 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

1 - in corrispondenza ai luoghi di transito o stazionamento deve essere sistemato all'altezza del solaio di copertura del Piano terreno un impalcato di sicurezza (Mantovana) a protezione contro la caduta di materiali dall'alto.

Tale protezione può essere sostituita da una chiusura continua in graticci sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di sicurezza o con la segregazione dell'area sottostante.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora cio' non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

2 - in presenza di gru a torre il cui braccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a tutelare gli estranei contro il pericolo di caduta di materiale dall'alto.

Devono comunque essere applicate le disposizioni del D.L. 14/08/96 n. 494

ART. 35 - OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO

Qualora per l'esecuzione dei lavori fosse necessaria l'occupazione anche temporanea di suolo, sottosuolo o spazio aereo di uso pubblico, deve essere presentata apposita domanda al Capo Settore Ufficio Tecnico per ottenere la relativa concessione.

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

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

Il Capo Settore Ufficio Tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, in caso di interruzione dei lavori superiore a 30 giorni non causata da forza maggiore, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

In caso di occupazione di spazi ad uso pubblico, ed altresì quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi e' obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti dagli assiti o di qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

ART. 36 - MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione: la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e la attrezzatura per attuarli.

Il Concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del Concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito

compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale o altro spazio ed ogni manufatto manomessi dovranno essere prontamente ripristinati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo pubblico per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 35.

ART. 37 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Capo Settore Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a cui è delegato dal Comune effettua, se possibile, sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a cui è delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il Concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

ART. 38 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della L. N. 765 del 06/08/1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze sulla data di inizio e di ultimazione dei lavori, sono d'ufficio assunte come data di inizio quella comunicata dal Concessionario a sensi dell'art. 32 punto 2 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Capo Settore Ufficio Tecnico.

Capitolo II - Certificato d'uso

ART. 39 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

- 1) Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 05/11/1971 N. 1086;
 - b) eventuale nulla osta rilasciato da enti od organi che sono competenti e tenuti a rilasciarlo ai sensi di legge;
 - c) dichiarazione congiunta, prescritta dall'art. 28 della Legge 09701/1991 n. 10 e art. 20 del D.P.R. N. 1052 del 28/06/1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici, e la dichiarazione di conformità degli stessi al progetto e alle prescrizioni di legge e di regolamento;
 - d) nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso e' subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 373 del 30/04/1976. Tale verifica deve avvenire entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori dichiarata dal committente (art. 17 L. N. 373/1976).;
 - e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
 - f) quietanza di versamenti per tasse e contributi per servizi comunali e/o consortili;
 - g) copia della documentazione relativa alla sicurezza degli impianti installati con riferimento alla vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, della distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, etc.) :dichiarazione di conformità della Ditta installatrice con gli allegati prescritti e del progetto a firma di un professionista abilitato (qualora previsto dalle norme di legge) secondo quanto previsto dalla L. N. 46/90 e dalla L. N. 10/91, e successivi regolamenti attuativi;
 - h) gli elaborati tecnici di cui all'art. 10 del D.M. 14.6.89 n.236, con relazione tecnica illustrativa di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. N. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni e/o D.P.R. 384/78 qualora l'intervento edilizio sia soggetto a tali normative (eliminazione delle barriere architettoniche).
- 2) Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
- 3) L'Organo Competente, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a).
- 4) Dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato.

ART. 40 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

La disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è quella indicata dal D.P.R. 22/04/1994, N. 425. In ogni caso, ad integrazione della documentazione indicata nell'art. 4 del richiamato Decreto, il richiedente deve altresì produrre i sottoelencati documenti:

- ricevuta della tassa comunale;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria;
- ricevuta della tassa di allacciamento alla pubblica fognatura (qualora questa esista);
- dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento, a firma del Direttore dei lavori e del costruttore, rilasciata a' sensi dell'art. 29 della Legge 09/01/1991 N. 10 - D.P.R. 26/08/1993, N. 412 e D.M. 13/12/1993;
- richiesta dell'installazione del numero civico;
- planimetria con indicata l'esatta ubicazione della rete degli scarichi, nonché l'esatto punto di immissione della stessa nella pubblica fognatura;
- dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nell'edificio (art. 9 Legge N. 46/1990).

Inoltre, qualora lo ritenga opportuno, il Sindaco può richiedere al proprietario - a' termini dell'art. 11 del D.M. 14/06/1989, N. 236 (che detta norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche) - una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

- autorizzazione allo scarico dei reflui

Prima di occupare i locali oggetto di concessione, o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. N. 1265 del 1934.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico richiede il sopralluogo e apposita relazione Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o suo incaricato del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a cio' delegato, per accertare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate.

Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori ecc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il Capo Settore Ufficio Tecnico può comunque rilasciare il certificato.

I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico tenuto conto della relazione del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o suo incaricato e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato alla esecuzione di specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio Sanitaria o suo incaricato.

Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico-sanitarie, il Capo Settore Ufficio Tecnico può egualmente rilasciare il certificato con prescrizioni da attuare in un congruo termine; decorso inutilmente detto termine il certificato perde automaticamente di validità.

Il parere del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell' Unità Locale Socio-Sanitaria o suo incaricato e' vincolante.

Il certificato puo' essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Non puo' essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza concessione o in totale difformita' rispetto al progetto approvato e che sono in contrasto col vigente strumento urbanistico.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato solo nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico-sanitarie diverse da quelle precedenti.

Per gli edifici ad uso produttivo, oltre al certificato di agibilità, che riguarda i requisiti strutturali di igiene e sicurezza del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e/o nel caso di una successiva modifica, devono essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni specifiche (scarichi idrici: L. N. 319/76 e successive integrazioni; rifiuti solidi: D.P.R. N. 915/82 e successive integrazioni ; emissioni in atmosfera: D.P.R. N. 203/88 e successive integrazioni; igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro: D.P.R. N. 303/56 - notifica ex art. 48; emissioni acustiche: D.P.C.M. N. 1.3.91, Dlgs 277/91; manipolazione sostanze alimentari: L. N. 283/62; etc.).

In assenza del certificato e' vietato l'allacciamento ai servizi pubblici o la fruizione in qualsiasi modo delle relative forniture.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, e' altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 45 39, ove necessaria, e della copia di richiesta di accatastamento ai sensi dell'art. 52 L. n. 47, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, il Capo Settore Ufficio Tecnico puo' rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore Lavori la staticità e sicurezza del fabbricato.

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Capo Settore Ufficio Tecnico inoltra rapporto alla Autorita' Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali a sensi dell'art. 221 T.U. LL.SS.

Capitolo III - Controlli e provvedimenti repressivi

ART. 41 - VISITE DI CONTROLLO

Il Capo Settore Ufficio Tecnico esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno libero accesso agli immobili.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite:

- a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
- b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi comprese le murature di ambito, le scale e le coperture;
- c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

ART. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Capo Settore Ufficio Tecnico ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 38.4.
- 2) Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
- 4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- 5) Ogni altro caso previsto dalla legge.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), il Capo Settore Ufficio Tecnico adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può anche consentire la

ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non puo' essere impartito per necessita' di accertamenti sulla regolarita' delle opere o per difformita' che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unita' immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato, l'ordine di sospensione e' efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Capo Settore Ufficio Tecnico puo' apporre i sigilli al cantiere.

ART. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1 - Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformita' della concessione o autorizzazione, il Capo Settore Ufficio Tecnico applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorita' Giudiziaria.

2 - Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative e' sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda o alla decisione giudiziale sull'eventuale ricorso contro il diniego di sanatoria.

La concessione in sanatoria puo' essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

3 - Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non e' possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Capo Settore Ufficio Tecnico' sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva.

3 bis - Nel caso di avvenuta esecuzione di opere in assenza o in difformita' della denuncia di inizio di attivita', si applicano le disposizioni di cui al comma 13 dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993, N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996.

4 - I provvedimenti sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

La Commissione Edilizia Comunale e' composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di sei, dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un assessore a tale compito delegato dal Sindaco, che funge da presidente;
- il capo Settore dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro tecnico a cio' delegato.

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno tre devono essere laureati o diplomati o periti in scienze pertinenti. Almeno uno dei membri elettivi deve far parte della minoranza.

Durano in carica tre anni e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori.

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

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

La Commissione Edilizia e' presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di Segretario il Tecnico Comunale che dovra' stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Capo Settore Ufficio Tecnico.

Le riunioni e il funzionamento della C.E. sono disciplinati dal Regolamento 12/02/1911 N. 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. N. 383 del 1934, in quanto applicabili.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entita' del gettone e' fissata dal Consiglio Comunale.

ART. 44 BIS - SUBDELEGA DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE AI COMUNI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI

Ai soli fini di cui alla L.R. N. 63 del 31/10/1994, pubblicata sul B.U.R. N. 93 in data 01/11/1994, la Commissione Edilizia Comunale, nominata dal Consiglio comunale a' termini del precedente articolo 44, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Tali esperti sono nominati dal Consiglio comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico - monumentali o equipollenti.

Il parere della Commissione Edilizia Comunale integrata costituisce parere ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni.

ART. 45 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni: il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità'.

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Il Capo Settore Ufficio Tecnico, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno, la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare, che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

ART. 46 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo tecnico edilizio ed urbanistico che giuridico di conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di concessioni o autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato, per la emanazione dell'ordine di demolizione o per la applicazione della sanzione pecuniaria.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

PARTE SECONDA - NORME SULLA EDIFICAZIONE E SUGLI SPAZI SCOPERTI

TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 47 - CORTILI

Il cortile e' l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni, che possono consistere anche in muri di cinta se di altezza maggiore a ml. 2,50.

Il cortile deve:

- avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici della pareti che lo circondano;
- essere munito di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbigo;
- avere la distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti conforme a quanto stabilito dalle norme sul distacco tra fabbricati.

ART. 48 - CHIOSTRINE E CAVEDI

La chiostrina e' l'area libera scoperta di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, disposte lungo tutto il perimetro, che serve ad illuminare e ventilare i locali e con una distanza normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Il cavedio e' l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioe' non destinati a permanenza di persone, ed avente superficie minima scoperta inferiore a quella minima della chiostrina.

Devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

ART. 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nella nuova edificazione tutti i locali accessori, quali garages, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi locali accessori staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'impossibilita' di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

ART. 49 bis - PASSI CARRAI E USCITE DELLE AUTORIMESSE

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore al 15% per rampe non rettilinee. Tutte le rampe devono almeno terminare mt 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati e/o marciapiedi) per consentire la sosta del veicolo.

ART. 50 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative nelle nuove costruzioni per ogni nuova unità immobiliare a destinazione residenziale deve essere previsto, almeno un posto macchina coperto e accorpato con l'edificio. Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze da strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI

ART. 51 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

A tale riguardo il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, e' facoltà del Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

ART. 52 - DECORO DEGLI SPAZI

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

A tale riguardo il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico può ingiungere 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. 53 - AGGETTI E SPORTI

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono soggetti alle seguenti discipline:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,70 dal piano sottostante.

Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m. 5 solo se sovrastanti a marciapiede e non devono sporgere oltre i cm. 10. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede. Nei casi in cui siano posti oltre i 5 m possono avere una sporgenza massima di m. 1,20.

2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

Per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi qualsiasi da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti ai commi 1 e 2 del presente articolo.

ART. 54 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

S otto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, solo per dare luce ai sotterranei, purché ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

ART. 55 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Salve diverse previsioni di P.R.G. per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate.
L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore compreso lo zoccolo a mt. 1,50.
Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono tutte le norme di cui al comma a); ad eccezione dell'altezza massima che può essere di ml. 3,00 invece di ml. 1,50;
- c. In tutte le zone E ad eccezione delle sottozone E4 è ammessa la recinzione non ermetica dei fondi rustici, è consentito invece realizzare chiusure ermetiche per una superficie massima di mq 1500 per ogni edificio ad esclusiva protezione di fabbricati, purché regolarmente dotati di allacciamenti alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acquedotto. I muretti di

recinzione non dovranno superare i cm 30 di altezza, misurata dalla parte del terreno più alto, cioè a monte;

- d. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
- e. In ogni caso le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. presenza di animali, area di gioco,...).
- Pertanto:
- non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2,40 m;
 - cancelli motorizzati devono soddisfare i requisiti di sicurezza della norma UNI 8612.
- f. per particolari motivi di carattere tecnico-funzionale il Capo Settore Ufficio Tecnico sentita la C.E. può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti nei punti precedenti.

ART. 56 - SCALE ESTERNE

Salve diverse prescrizioni del P.R.G., sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml. 3,00 dalla quota di riferimento.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti, non sono applicabili per quegli edifici che il P.R.G. ha individuato e per i quali e' esclusa la possibilità di realizzare scale esterne.

ART. 57 - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario e non costituiscono cubatura ai fini urbanistici qualora aperti su tre lati.

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

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

Il Capo Settore Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti all'uso pubblico.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 1,80 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70 salvo misure diverse previste da P.R. o P.P. o da indicazioni puntuali e/o specifiche contenute nelle tavole di P.R.G.

TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 58 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO

Fatti salvi gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Capo Settore Ufficio Tecnico può richiedere il parere degli organi competenti per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- a. nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b. nelle zone contigue a preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;
- c. devono comunque essere sempre rispettati i termini per il rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Capo Settore Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari. Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

ART. 59 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Capo Settore Ufficio Tecnico ed alla Soprintendenza alle Antichità, 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.

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

ART. 60 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

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

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

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

ART. 61 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente e' a carico del privato interessato.

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

PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE SUGLI SCARICHI

TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 62 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

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

E' inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a cio' delegato dal Comune.

ART. 63 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

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

ART. 64 - PROTEZIONI DALL'UMIDITA'

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

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

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato: devono comunque essere adeguatamente isolati con idoneo materiale impermeabile, che nel caso di locali parzialmente interrati deve proseguire fino a 50 cm. oltre alla quota del terreno.

ART. 65 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (Radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche ecc.)

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti,

vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche etc.) di varia natura, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, e proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno mt. 1.00 negli edifici di civile abitazione. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno un metro al colmo del tetto, fatte salve più restrittive prescrizioni del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o di altri Enti competenti.

Gli elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti in modo unitario, con materiali di provata solidità sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Canne fumarie esterne, non di muratura, caldaie esterne e impianti di condizionamento non possono essere collocati in vista nei prospetti degli edifici.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II - NORME SUGLI SCARICHI

ART. 66 - FOGNATURE E SCARICHI

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/05/76 N. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale, regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

ART. 67 - RIFIUTI SOLIDI URBANI - SPECIALI - TOSSICI E NOCIVI

Viene richiamata la legislazione vigente e le norme e prescrizioni contenute nei Regolamenti Comunali.

TITOLO III - REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI

ART. 68 - PARAMETRI ABITATIVI

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

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

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

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 che dovrà avere una camera di almeno 14 mq. se per due persone,

Valgono comunque i limiti e le norme contenute nel D.M. 05/07/1975.

Le norme dei titoli III e IV si applicano per tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le variazioni di destinazione d'uso.

Interventi edilizi su fabbricati preesistenti sono ammissibili in deroga ai requisiti igienico-sanitari precisati nel presente regolamento solo su motivata richiesta, integrata dalla relazione tecnica, a giudizio del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o suo incaricato.

Tutti i locali abitabili devono avere le seguenti superfici minime:

| | |
|--------------------------|----------|
| camera singola | mq 9,00 |
| camera per due persone | mq 14,00 |
| soggiorno | mq 14,00 |
| cucina | mq 9,00 |
| cucina-soggiorno assieme | mq 25,00 |
| bagno | mq 4,50. |

ART. 69 - LOCALI ABITABILI

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

I locali sono classificati nel seguente modo:

LOCALI ABITABILI

- soggiorno
- sala da pranzo
- cucina
- camera da letto

- studio, ufficio, sala di lettura, ambulatorio

LOCALI ACCESSORI (quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni); sono considerati locali accessori e pertanto non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,30;
- b) altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70 per locali di abitazione e ml. 2,40 per i locali accessori, salvo quanto stabilito dall'art.68 del presente regolamento;
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi e' prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, salvo quanto stabilito dall'art. 68 del presente Regolamento.

Nei negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Sono ammesse altezze inferiori, fino ad un minimo di ml. 2,20, nel caso che, nell'ambito dello stesso locale (appartamento, negozio, etc.) il volume a disposizione, diviso per la superficie coperta netta, dia l'altezza media eguale o superiore a ml. 2,70.

I soppalchi e più in generale tutti i locali soprastanti il solaio, qualora adibiti a deposito devono avere esposto in posizione ben visibile un apposito cartello indicante carico massimo ammissibile del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano agibili in condizioni di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

Inoltre nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 68 del presente Regolamento Edilizio.

ART. 70 - SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, per essere adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite al precedente articolo 69, punti a-b-c, ed essere opportunamente isolati termicamente.

Si considera abitabile la porzione di sottotetto avente una altezza media di m 2,70 a partire da un'altezza minima di m 2,00 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc.,

Si considera agibile la porzione di sottotetto avente una altezza media di m 1,80 a partire da un'altezza minima di m 1,10.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 è consentito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto dai seguenti parametri:

1. altezza utile media 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile dalla parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;

2. finestratura illuminante ed apribile

il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, in ogni caso il locale cucina e soggiorno devono avere un affaccio su parete verticale pari ad almeno il 50% della superficie richiesta, che consenta la veduta orizzontale all'esterno.

In presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:

$$10 \text{ Rill, fin, vert} + 16 \text{ Rill, fin, falda} \geq 1$$

dove:

Rill, fin, vert è il "rapporto illuminante" della finestratura verticale (pareti o abbaini) esclusa la porzione di finestratura posta a meno di 60 cm dal pavimento

Rill, fin, falda è il "rapporto illuminante" della finestra in falda

Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale, e consentire il ricambio d'aria anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve,...)

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Le aperture nelle falde dovranno rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

Soggiorno, camera principale e camere doppie con superficie utile (quella dove l'altezza supera 1.80 m) di almeno 14 mq e volume non inferiore a 36 mc, cucina e camere singole rispettivamente di almeno 9 mq e 23 mc. L'eventuale angolo cottura annesso al soggiorno deve essere almeno 10 mc e comunicare ampiamente con questo. Gli spazi di altezza inferiore a 1.40 m, salvo in corrispondenza delle fonti di luce diretta e delle aperture di aerazione, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi (e possono essere utilizzate come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio).

La copertura deve essere adeguatamente coibentata in modo da assicurare adeguati e sufficienti requisiti di isolamento, di inerzia termica, e di protezione contro il surriscaldamento derivante dal soleggiamento. I lucernari devono essere ricavati preferibilmente nelle falde orientate a Nord e a Est, nelle falde esposte a Sud le aperture devono essere preferibilmente a parete oppure ricavate con capucchine o terrazzette.

E' comunque fatto salvo il rispetto della L.R. n. 12/1999.

ART. 71 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo 69, devono essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la copertura del tetto per la aspirazione dei vapori di cottura di diametro non inferiore a cm. 10; un secondo e' necessario per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione. E' inoltre necessario realizzare una apertura di almeno 100 cmq" provvista di griglia antivento, per garantire la necessaria aerazione dei locali in relazione alla presenza di apparecchi a gas a fiamma libera, ai sensi della legge 1083/71.

ART. 72 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia di superficie minima di mq. 4,5 e con finestratura apribile a parete di almeno mq. 1.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi, che comunque possono comunicare solo con camere da letto. Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente aerati e ventilati dall'esterno a condizione che sia prevista una aspirazione meccanica che assicuri un ricambio d'aria di almeno 5 Vol/h se continua, ovvero 10 Vol/h se intermittente (in questo caso l'aspirazione deve essere avviata contestualmente all'entrata del servizio e disattivarsi non prima di aver assicurato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da questo).

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aereati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione.

Tutti i locali pubblici o di uso collettivo debbono essere muniti di un adeguato numero di servizi igienici ciascuno con superficie di almeno mq. 1,40, pavimento e pareti rivestiti di materiale lavabile fino all'altezza di ml. 2,00 e preceduto da antilatrina di almeno mq. 1,40. L'installazione di impianti a combustione (es. scaldia acqua) è soggetta alle norme UNI-CIG recepite dalla Legislazione vigente (L. 1083/71 e succ. Decreti attuativi). E' comunque vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

ART. 73 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a mt. 1,20 con pedata di almeno 30 cm, ed alzata non superiore a cm.16, e provviste di almeno un corrimano ai sensi

della legge L. 13/89, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale e comunque non inferiore a mq 0,4 per piano servito compreso quello terreno.

Sono scale principali le scale che servono piu' di un alloggio.

Per le scale interne ed alloggi uni-bifamiliari e' ammessa la larghezza minima di m. 0,90.

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

Per le scale che servono fabbricati di non piu' di quattro piani abitabili, e' ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

L'eventuale vano ascensore attiguo a camere da letto deve essere acusticamente isolato nel rispetto delle norme.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed in particolare le dimensioni del vano ascensore devono essere rispondenti a quanto indicato nel D.M. 236 del 14.02.1989.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

In conformita' all'articolo 19 della Legge 27 Maggio 1975 N. 166, e' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni, anche senza finestrate, sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

ART. 74 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

La larghezza minima e' fissata in ml. 1,00.

ART. 75 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni dei precedenti articoli.

Debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto piu' alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali interrati o seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione (possono cioè essere solo locali accessori).

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 76 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla posizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere derogate, qualora esistano motivate ragioni, in relazione allo specifico utilizzo dei locali succitati, a giudizio del Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o Suo Incaricato, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

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

Per gli alberghi valgono le disposizioni del R.D. 24/05/1925 n.11-2 modificato con D.P.R. 30/12/1970 N. 1437. Per le stanze vengono richiamate le altezze minime previste per le abitazioni.

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

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti nei limiti consentiti dall'art. 68.

ART. 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono, possibilmente, essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere. Valgono comunque i dettati delle Leggi 384/78 e 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 78 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 51 e seguenti. Sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso fienile, granaio e simili, a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario.

ART. 79 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

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

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 30 metri dalle abitazioni di altri proprietari; tale distanza minima potrà essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione. La distanza minima è inoltre ridotta a mt. 10,00 qualora gli annessi siano di pertinenza dell'abitazione dei proprietari.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia costruita in conformita' delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri. Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentito il Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Unità Locale Socio-Sanitaria o suo incaricato, puo' disporre particolari prescrizioni per le concimaie gia' esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessita'.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono permessi.

I cortili, le aree, gli atri annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli. Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. N. 24 del 05/03/1985.

In caso di edifici preesistenti sono ammesse parziali deroghe alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purchè siano adottate idonee soluzioni per limitare eventuali inconvenienti igienici e purchè si tratti di annessi all'abitazione del proprietario.

PARTE QUARTA - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 80 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

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

ALLEGATO 1

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA TELEFONIA MOBILE

ART. 1 – INSTALLAZIONE DELLE STAZIONI RADIO BASE CON POTENZA SINO A 150 WATT PER LA TELEFONIA CELLULARE: FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE

Al fine di integrare la normativa urbanistica vigente nel Comune di Lugo di Vicenza, le presenti disposizioni disciplinano l'installazione e l'esercizio delle stazioni radio base per la telefonia cellulare attraverso:

- a) la definizione dei criteri informativi e delle condizioni per la scelta del sito di installazione di detti impianti, al fine di pervenire ad un corretto inserimento dei medesimi nel territorio;
- b) la definizione delle procedure amministrative relative all'installazione e all'esercizio delle stazioni radio base per la telefonia cellulare situate nel territorio comunale, col coinvolgimento degli organismi regionali preposti al controllo dell'entità di emissione nell'ambiente delle radiazioni elettromagnetiche.

Gli impianti, nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio, sono soggetti al rispetto, oltreché alle disposizioni generali in materia, alle seguenti specifiche disposizioni: Legge Quadro 22.02.2001, n. 36 e D.M. 10.09.1998, n. 381 in materia di campi elettromagnetici, tenendo presente, in particolare, i principi della precauzione e dell'azione preventiva di cui all'art. 174, paragrafo 2, del Trattato istitutivo dell'Unione Europea, Legge 05.03.1990, n. 46 e D.P.R. 06.12.1991, n. 447 in materia di sicurezza degli impianti, D.P.R. 27.04.1955, n. 547 e D.Lgs. 19.09.1994, n. 626 in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, D.M. 23.05.1992, n. 314 in materia di impianti telefonici, Legge 07.12.1984, n.818 in materia di prevenzione incendi, norme CEI 21.1.64x e 81.x per la protezione contro le scariche atmosferiche.

ART. 2 – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E OBIETTIVI DI QUALITÀ

Al fine di ridurre l'impatto ambientale, nonché di favorire la razionale concentrazione degli impianti fissi di telefonia cellulare, l'installazione delle stazioni radio-base con potenza efficace massima al punto di emissione sino a 150 watt è consentita esclusivamente lungo la strada rurale che collega la frazione Roveri alla frazione Mare, e precisamente nei pressi della località "Cima", o luoghi limitrofi, come riportato nella planimetria allegata, nella quale è definito l'ambito entro il quale dovrà avvenire l'installazione delle stazioni radio base (un cerchio di raggio pari a m 150 avente il suo centro sul traliccio dell'elettrodotto). Dovrà essere utilizzata la miglior tecnologia possibile per ridurre l'esposizione, garantendo l'ottimizzazione nel direzionamento della radiazione e una corretta

costruzione dei tralicci e degli impianti; il Comune potrà invitare le concessionarie ad adottare misure di condivisione delle infrastrutture impiantistiche; al fine di garantire la sicurezza degli impianti, l'installazione è consentita solo su traliccio posizionato a terra o altro supporto a sé stante, che dovrà essere posto in area recintata allo scopo di minimizzare l'esposizione della popolazione, entro un raggio di 350 metri da una stazione radio base la proiezione sul piano orizzontale della direzione di puntamento delle antenne trasmettenti deve formare con la semiretta passante tra il sito di installazione ed il punto di qualsiasi edificio più vicino alla direzione di puntamento un angolo maggiore di 30 gradi.

ART. 3 – PROCEDURA PER L'INSTALLAZIONE

Le installazioni e i trasferimenti delle stazioni radio-base per la telefonia cellulare, le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette a Concessione Edilizia rilasciata, acquisito il parere della Commissione Edilizia, dal Responsabile dell'Area Tecnica; la Concessione è in ogni caso subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'ARPAV e dell'Azienda Unità Sanitaria territorialmente competente, previa istruttoria tecnico-sanitaria intesa ad accertare il rispetto dei limiti di esposizione, dei principi di precauzione e di minimizzazione, delle misure di cautela e degli obiettivi di qualità. L'onere delle suddette istruttorie, secondo i tariffari stabiliti con provvedimenti amministrativi, è a carico dei beneficiari della Concessione.

ART. 4 – DOCUMENTI, AUTOCERTIFICAZIONI, COLLAUDO E CONTROLLI

Le domande di installazione della SRB devono essere corredate, oltre che dai documenti ed atti richiesti per il rilascio della Concessione Edilizia previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, anche dalla presentazione di:

- 1) relazione tecnica indicante, oltre ai dati anagrafici del legale rappresentante della ditta esercente e l'indirizzo ed ubicazione dell'impianto: la tipologia di utilizzo dell'impianto; il costruttore, il tipo e il modello dell'apparecchiatura; le caratteristiche delle apparecchiature di produzione, modulazione, demodulazione, con le frequenze di trasferimento del segnale; il costruttore, il tipo, il modello dell'antenna trasmettente; le caratteristiche di irradiazione delle sorgenti, quali diagrammi di irradiazione orizzontale e verticale, completi della scala, inclinazione sull'orizzontale dell'asse di massima irradiazione, tilt elettrico e meccanico; la direzione di questo asse con riferimento ai punti cardinali di guadagno dell'antenna; l'altezza dell'asse di massima irradiazione dalla base del traliccio o palo a cui è ancorata l'antenna; la massima potenza ammessa in antenna; la massima potenza irradiata; i canali di trasmissione radiati, la lunghezza di banda, la frequenza dell'onda irradiata, la frequenza della modulazione in ampiezza;
- 2) misura dei valori ambientali di fondo in diversi punti di controllo su un raggio di 350 metri attorno al nuovo centro di emissione e valutazione teorica dei valori di campo elettromagnetico a seguito

- dell'attivazione dell'impianto nei medesimi detti punti, con particolare riferimento a qualsiasi edificio o luogo destinato a permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere;
- 3) progetto con planimetria in scala 1:500, riportante altitudine e coordinate geografiche corredate in carte topografiche in scala 1:5000 nelle quali siano evidenziate le caratteristiche e gli insediamenti circostanti l'installazione per un raggio, misurato in senso radiale, prendendo come centro del cerchio l'impianto radio base, di 500 metri;
 - 4) parere tecnico favorevole dell'ARPAV e parere dell'ASL di innocuità dei campi elettromagnetici prodotti dall'impianto, corredate dallo studio di eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese del richiedente;
 - 5) una dichiarazione da parte del progettista, firmata ed autenticata ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 e del D.P.R. 20.10.1998, n. 403, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta ogni prescrizione prevista dalla normativa vigente ed i criteri di localizzazione e di minimizzazione previsti del presente regolamento;
 - 6) una dichiarazione da parte del richiedente o del gestore della telefonia, firmata ed autenticata ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 e del D.P.R. 20.10.1998, n. 403, con la quale ci si impegna a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e concesso, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;
 - 7) assunzione scritta d'obbligo, di cui al successivo art. 5.

La messa in funzione dell'impianto è subordinata alla presentazione da parte del Direttore dei Lavori di una dichiarazione di fine-lavori, firmata ed autenticata ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 e del D.P.R. 20.10.1998 n. 403, attestante la conformità e la corrispondenza dell'impianto rispetto al progetto concesso, nonché alla presentazione di un certificato di collaudo, redatto dal Professionista all'uopo abilitato, diverso sia dal Progettista che dal Direttore dei Lavori, attestante che l'impianto, così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti di esposizione, le misure di cautela e gli obiettivi di qualità previsti dalla Legge, nonché tutte le prescrizioni del presente Regolamento.

Il Comune, avvalendosi dell'ARPAV e/o dell'ISPELS, può provvedere alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto concesso e alla veridicità delle dichiarazioni, anche tramite misurazioni aggiornate del campo elettromagnetico in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.

ART. 5 – OBBLIGHI E INTERVENTO DEL SINDACO

È fatto obbligo al concessionario di adeguare gli impianti alle disposizioni dettate dalle future normative in materia: in tal senso sarà apposta nell'atto concessorio espressa prescrizione che subordinata al rilascio della Concessione all'assunzione dell'obbligo da parte del concessionario di

adeguare, se necessario, in futuro, l'impianto a sua cura e spese, nel caso superasse i limiti, le misure di attenzione e gli obiettivi di qualità delle future prescrizioni normative. Nel caso in cui non risultino rispettati i limiti di esposizione, le misure di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dalla presente e dalla futura normativa, e così pure tutte le condizioni e prescrizioni previste dal presente Regolamento, in base alla quale la Concessione è stata rilasciata, verrà emessa dal Sindaco ordinanza di adeguamento alla normativa e/o ripristino delle condizioni prescritte entro il termine massimo di sessanta giorni. Scaduto inutilmente tale termine, il Sindaco, quale Autorità sanitaria locale, emetterà ordinanza di disattivazione dell'impianto.