

COMUNE DI
MAROSTICA



IL SINDACO
Rag.
Gianni Scettro

IL SEGRETARIO
COMUNALE
Dott.ssa
Francesca Loro

PRG

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con DCC n°96 del 23\11\2004

Comune di Marostica (VI)

Il presente elaborato fa parte della

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

APPROVATO CON DGR n° 1699 del 30\05\2003

APPROVATO CON DGR n° 3441 del 07\11\2003

APPROVATO CON DCC n° 22 del 05\06\2003;

APPROVATO CON DCC n° 18 del 17\02\2004;

APPROVATO CON DCC n° 39, n°40, n°41, n°42, n°44, n°45 del 26\04\2004;

APPROVATO CON DCC n° 96, n°97, n°98, n°99, n°102, n°103 del 23\11\2004;

APPROVATO CON DCC n° 4, n°5, n°6, n°9 del 24\02\2005;

APPROVATO CON DCC n° 38 del 30\05\2005;

APPROVATO CON DCC n° 76 del 11\10\2005;

APPROVATO CON DCC n° 84 del 22\12\2005;

APPROVATO CON DCC n° 29 del 08\05\2006;

APPROVATO CON DCC n° 52, n°55, n°56, n°57 del 05\09\2006;

APPROVATO CON DCC n° 64, n°65 del 15\11\2006

APPROVATO CON DCC n° 80 del 19\12\2006

APPROVATO CON DCC n° 4 del 12\02\2007

APPROVATO CON DCC n° 42, n° 43, n° 44 del 28/06/2007

APPROVATO CON DCC n° 100 del 27/12/2007

APPROVATO CON DCC n° 28 del 16/07/2008

APPROVATO CON DCC n° 48 del 25/09/2008

APPROVATO CON DCC n° 80 del 29/12/2008

APPROVATO CON DCC n° 9 del 05/02/2009

APPROVATO CON DCC n° 28 del 07/04/2009

APPROVATO CON DCC n° 50, n° 51 del 20/04/2009

APPROVATO CON DCC n° 91 del 29/10/2009

APPROVATO CON DGR n° 2580 del 16/09/2008

APPROVATO CON DGR n° 2153 del 14/07/2009

APPROVATO CON DCC n. 27 del 19/05/2010

Esecutivo ai sensi di legge

Area 4[^]

Sviluppo del Territorio - Urbanistica

PARTE I

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; disciplina, altresì le caratteristiche e l'uso dei fabbricati e dei manufatti in genere nonché la vigilanza sulle predette attività.
2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrastante con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.
3. Le norme in materia edilizia del presente Regolamento sono prevalenti, qualora più restrittive, sugli altri regolamenti del Comune in precedenza emanati.
4. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali dello Stato e della Regione del Veneto.

Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E., 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 27.6.1985.

Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI

1. Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.
2. Il Responsabile dell'ufficio, inoltre, deve deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro i quali 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.

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo di Concessione e Autorizzazione

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI (da applicare subordinatamente al Dpr 380/2001)

1. 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 conformità a quanto previsto dalle disposizioni Statali o Regionali in vigore con particolare riferimento a quanto disposto all'art. 76, II° comma, della L.R. 61/85 e dall'art. 4 della L.493/1993 così come modificato dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96 e art. 11 della L. 135/1997 ricognitivamente richiamati dalla tabella seguente e dell'art.1, comma 6° L.443/01 (Super-Dia)

PROVVEDIMENTI NECESSARI PER GLI INTERVENTI		
TIPO DI OPERA	ATTO DI ASSENSO RICHIESTO	
Nuova edificazione	Permesso di costruire ex Concessione edilizia	
Demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire ex Concessione edilizia o D.I.A. se stessa sagoma e volumetria	
Impianti e attrezzature tecnologiche non pertinenziali	Permesso di costruire ex Concessione edilizia	
Ristrutturazione edilizia (L. 457/78, art. 31 lett. d) e recupero abitabile dei sottotetti esistenti (art. 65 punto 3 del R.E.)	Permesso di costruire ex Concessione edilizia	
Demolizione senza contestuale ricostruzione	Permesso di costruire ex Autorizzazione	
Pertinenze (L. 94/82, art. 7)		
Occupazione del suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero (L. 94/82 art. 7) per le attività produttive presenti, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato	Permesso di costruire ex Autorizzazione	
Demolizioni, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere (L. 94/82 art. 7)		
Parcheggi di pertinenza realizzati al pian terreno (art. 9, L. 122/89)		
Opere ed interventi di natura urbanistica ed edilizia relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 L. 62/82)		
	Immobili direttamente vincolati(LL1089/39,149 7/39, 183/89, 431/85, P.R.G. e in Z.T.O. di tipo "A") PER GLI IMMOBILI VINCOLATI SONO PARIMENTI AMMESSE AUTORIZZAZIONI O D.I.A.. AI SENSI DELL'ART.1, COMMI 8° E SEGUENTI I.443/01	Zone ed immobili non vincolati

COMUNE DI MAROSTICA
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE 2009

Manutenzione straordinaria (art. 31, lett. b, L 457/78)	Permesso di costruire ex Autorizzazione (solo per immobili direttamente vincolati)	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Restauro e risanamento conservativo (L. 457/78, art. 31 lett. c)	Permesso di costruire ex Autorizzazione	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagome dell'edificio (art. 7 L. 13/89)	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Recinzioni, muri di cinta e cancellate, pompeiane	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Opere interne	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA (solo per immobili direttamente vincolati)	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Impianti tecnologici che si intendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire o DIA ex Autorizzazione
Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia	Permesso di costruire ex Concessione o DIA	Permesso di costruire o DIA ex Concessione
Varianti minime ai sensi dell'art. 15 L. 47/85	(prima ultimazione dei lavori) DIA	DIA
Parcheggi pertinenziali nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA
Installazione di tendaggi (art. 67lett. c del R.E.)	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA	Permesso di costruire ex Autorizzazione o DIA
Mutamento di destinazione d'uso senza opere urbanisticamente rilevante (comportante variazione degli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68)	Permesso di costruire ex Concessione o DIA	Permesso di costruire ex Concessione o DIA
Manutenzione ordinaria (art. 31, lett. a, L 457/78)	LIBERO (comunicazione per la zona "A", a firma di tecnico abilitato)	
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche con opere interne nelle parti comuni dei condomini		
Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola; i miglioramenti fondiari di tipo agronomico;		
Le opere temporanee per attività di ricerca (sondaggi, carotaggi, ecc.)		
Mutamento di destinazione d'uso senza opere, senza aumento di standard e oneri di urbanizzazione		
Installazione di serre, sia mobili che fisse, volte esclusivamente alla protezione e copertura delle colture, da parte dell'imprenditore agricolo munito della autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui alla legge regionale 19/99, gazebo non infissi a terra, strutture leggere volte alla protezione degli orti costituite da pali, fili e reti antigrandine, giochi e altri arredi da giardino.		
Strutture leggere quali voliere e casette in legno, non fisse a terra, che non superino mq 5 di pianta, h 2,20 mt al colmo a h 2,00 mt massima, purchè siano posizionate ad almeno mt 1,5 dal confine, salvo autorizzazione scritta del confinante.		
Impianti di GPL di capacità complessiva non superiore a 13 MC, fatto salvo l'ottenimento di pareri in aree soggette a vincolo secondo D.L.vo 128/2006 art.17		

Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE E PER OPERE URGENTI (da applicare subordinatamente al Dpr 380/2001)

1. Possono essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore assistito da tecnico abilitato che attesti la situazione di pericolo ed è fatto obbligo di presentare entro 30 giorni la domanda di concessione o di autorizzazione corredata da idonea documentazione fotografica relativa alla situazione precedente l'intervento.

La mancata richiesta di ce/ae entro il termine, comporta l'attivazione delle procedure di repressione degli abusi edilizi.

2. Si richiama la vigente legislazione in materia.

Art. 6 - PERTINENZE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA

1. Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenziali le costruzioni la cui cubatura superi un terzo di quella del fabbricato principale.

2. Tra le opere pertinenziali si segnalano, a titolo esemplificativo, i seguenti interventi:

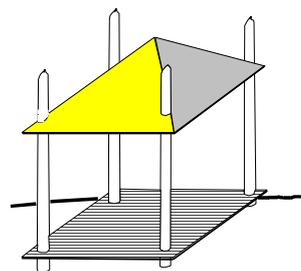
- Le recinzioni dei lotti
- Le opere a intervento libero di cui all'art.4, con dimensioni maggiori di quelle previste
- Tende frangisole esterne e/o cappottine
- Caminetti prefabbricati esterni
- Interventi e che comportano opere in calcestruzzo
- Le autorimesse pertinenziali di cui all'art.71 punto 5
- Impianti tecnologici a servizio del fabbricato principale

Art. 7 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (da applicare subordinatamente al Dpr 380/2001)

1. 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, contemporaneamente, assolvono a funzioni precisamente individuate e limitate nel tempo quali ad esempio, baracche per cantiere, mostre provvisorie all'aperto, appostamenti mobili per caccia, depositi di legna con protezioni semplici assimilabili allo schema di seguito riportato:

2. Dette opere sono da considerarsi precarie e a tempo e dovrà sempre essere rispettato quanto prevede il Codice Civile in materia.

3. 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. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. 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:

- a) pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
- b) sostituzione con materiali aventi analoghe caratteristiche o comunque espressamente ammessi dalle norme di P.R.G., di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc. ;
- c) costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- d) spostamento di porte interne o chiusura e apertura delle stesse;
- e) interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n.1918 del 16.11.1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. 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, nonché per realizzare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso immobiliari (esclusa la superficie di risulta dalla modifica della distribuzione interna e/o delle demolizioni di tramezze e murature).

2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
- b) consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
- c) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi e di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico sanitari ecc., isolamenti termici acustici, scale di sicurezza ecc;
- d) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- e) sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti; aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci;
- f) realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

Art. 10 - RESTAURO

1. Costituiscono interventi di quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio .

3. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni originari senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- b) il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi;

- c) la eliminazione delle superfetazioni o la modifica delle stesse per giustificati motivi ricollegabili alla definizione di cui al punto 1.

Art. 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie ma nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

3. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

- a) il risanamento degli elementi architettonici interni ed esterni originari senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, soggetti a concessione edilizia, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in:

- ristrutturazione edilizia parziale (o conservativa);
- ristrutturazione edilizia (totale).

3. Ristrutturazione edilizia parziale (conservativa) :costituiscono ristrutturazione edilizia parziale (conservativa) gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

3.1. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- b) nel rispetto di quanto previsto dai successivi artt. 60,61,62 è ammessa la modificazione delle quote dei solai esistenti se strettamente indispensabile a conseguire altezze nette interne, esclusi i sottotetti, non superiori a 2,70 ml, con conseguente traslazione delle falde esistenti della copertura entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml comprensivo degli eventuali maggiori spessori dell'orditura, con il mantenimento delle pendenze originarie, se non alterate, e senza conseguire incremento della superficie utile. E' consentita la realizzazione dei soppalchi.
- c) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- d) le operazioni di modifica di forometria esterna dovranno tendere al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni caratteristici ed il loro rapporto con l'ambiente circostante (es. metriche di facciata ecc...) (osservazione 301 RE11, art.45)

4. Ristrutturazione edilizia totale: gli interventi di ristrutturazione edilizia totale comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nel rispetto di quanto previsto dai successivi artt. 60, 61, 62, è ammessa la modificazione delle quote dei solai esistenti se strettamente indispensabili a conseguire altezze nette interne non superiori a 2,70 ml, con conseguente traslazione delle falde esistenti della copertura entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml comprensivo degli eventuali maggiori spessori dell'orditura, con il mantenimento delle pendenze originarie, se non alterate. E' consentita la realizzazione dei soppalchi.

Qualora non diversamente previsto puntualmente dal P.R.G. per particolari manufatti, la ristrutturazione edilizia può comportare anche la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato a condizione che

restino inalterati sagoma e sedime originari. Possono essere consentite limitate modifiche della sagoma con trasposizione di volume, nel rispetto della disciplina del P.R.G.

Possono essere previsti ampliamenti secondo le indicazioni dell'allegato A, per gli edifici schedati, o nel rispetto della disciplina generale per gli altri immobili.

Art. 13 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (RICOSTRUZIONE)

1. Costituiscono interventi di sostituzione edilizia (ricostruzione) gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con altro proponente impianto tipologico coerente con le caratteristiche storico/formali dell'insediamento come precisato negli indirizzi allegati. La ricostruzione del manufatto potrà avvenire sul sedime di quello esistente, con possibile traslazione fino al 10% della superficie coperta, o all'interno degli ambiti di ricostruzione indicati nelle tavole di piano, se previsti.

2. Per gli interventi su:

- a) Finiture esterne,
- b) Elementi strutturali,
- c) Prospetto ed aperture esterne,
- d) Elementi interni non strutturali,
- e) Impianti tecnologici ed igienico sanitari,

valgono le tecniche di intervento descritti negli indirizzi allegati.

3. Sono altresì consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, anche precarie in deroga ai parametri edilizi (indice fondiario e superficie coperta), purchè legittimi o legittimati.

4. Eventuali diverse prescrizioni puntuali sono prevalenti rispetto alla norma generale.

Art. 14 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato) eventualmente rimodellato secondo i profili naturali.

2. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione del presente Piano o della richiesta dell'intervento, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fidejussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. È costituita da interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale: tali interventi sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo.

2. L'intervento di ristrutturazione urbanistica comporta la possibilità di ripristino integrale, sia per volumetria che per altri caratteri, dei fabbricati esistenti.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile e viene così definita:

a) destinazione d'uso principale

È principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea. Per quanto riguarda i singoli fabbricati, è 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 è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o, in caso di fabbricato non utilizzato, che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva dello stesso.

1.2. Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti sei fondamentali categorie:

1. residenziale;
2. commerciale-direzionale;
3. produttiva (artigianato e industria);
4. agricola;
5. turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.);
6. attrezzature pubbliche (scuole, municipio, attrezzature sportive, ecc.)

2. destinazione d'uso secondaria

2.1 È secondaria la destinazione d'uso che sia compatibile con la destinazione d'uso principale nei limiti indicati dalle norme di P.R.G. relativamente alle diverse Z.T.O.

2.2 Non si considerano mutamento di destinazione d'uso ma semplice mutamento d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della stessa destinazione principale esistente, quella di zona e che non comportino aumento del carico urbanistico.(art.45)

Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI

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

2. In caso di cambio di destinazione con opere, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione; oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n.10 del 1977 e quanto previsto dall'art. 81 della L.R. 61/85. (art.45)

3. Il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, anche senza opere comporta l'integrazione degli oneri di urbanizzazione.

4. Deve essere oggetto di notifica al Sindaco l'avvio di qualunque attività produttiva, anche dove non sia necessaria concessione edilizia, autorizzazione o comunicazione, qualunque sia il numero degli addetti e il tipo di attività.

Art. 18 - DESTINAZIONI DI ZONA

1. Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono quelle risultanti dalla disciplina del P.R.G.

2. Nelle zone E - agricole - sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. nonché quelle che sono comunque tipiche delle zone rurali o per le quali devono necessariamente essere utilizzabili anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali: cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di loro servizio e relativi parcheggi, distributori di carburante per veicoli nel rispetto della vigente legislazione ecc.).

TITOLO III

AUTORIZZAZIONE ED ONERI

Capitolo I - Domanda e rilascio di Concessione o Autorizzazione

Art. 19 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. Le domande di concessione o autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dagli aventi titolo in base ad altro diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare ai sensi dell'art.77 L.R.61/'85, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto. Alla domanda deve essere allegata fotocopia di un documento valido al fine di autocertificare la sussistenza del titolo.

2. La proprietà 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. È 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.

3. Qualora dall'atto di cui al punto 2 risulti difficile individuare con certezza il lotto su cui s'interviene deve essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che confermi l'attribuzione del diritto.

4 Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere ritirata solo dopo il compimento di tale formalità.

Art. 20 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE : FORMA - CONTENUTO

1. Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Responsabile del Servizio preposto compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

- a. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- c. indicazione del progettista e suo domicilio;
- d. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico- ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- e. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
- f. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del primo richiedente;
- g. elenco degli allegati;
- h. 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. 21. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già 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 per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici, Sovrintendenza di Verona per i Beni Monumentali, Magistrato alle acque o Genio Civile ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.) salvo quanto previsto dal successivo art. 23, o la copia della relativa domanda;
- d) eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti. In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione. In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 19 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.
- e) Alla domanda di concessione edilizia è allegata anche una relazione a firma del progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie.

3. Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a 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 sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica.

4. La denuncia di inizio attività deve essere accompagnata da tutti gli elaborati previsti dall'art. 4 punto 11 e seguenti della L. 493/1993 (così come modificato dalla L. 662/96 e dalla L. 135/97).

Art. 21 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. I disegni devono essere intestati, datati e sottoscritti e depositati almeno in duplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli organismi comunali; potranno essere richieste ulteriori copie qualora l'intervento ricada in zona comunque vincolata.

2. Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria catastale ed una aerofotogrammetrica della località, aggiornate sul posto alla data di presentazione del progetto, almeno in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento ed indicante le zone urbanistiche limitrofe;
- b) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
- c) la compilazione dello stampato "dati tecnici" contenuto nella cartella edilizia del comune, nelle parti che interessano l'intervento;
- d) eventuale "bozza - impegno" a costituire vincoli, atti d'obbligo, convenzioni, da presentarsi con il ritiro del provvedimento conclusivo; nel caso di vincolo in base alla L.122/98 o di parcheggi ad uso pubblico, il provvedimento conclusivo potrà essere ritirato solo dopo la presentazione di una dichiarazione di impegno a sottoscrivere l'atto di vincolo vero e proprio prima della richiesta del certificato di abitabilità.
- e) documentazione fotografica in originale ed a colori opportunamente fascicolata;
- f) eventuali dati su supporto informatico secondo modalità e direttive emanate dal Comune.
- g) planimetria in scala 1/500 quotata ed orientata, comprendente l'indicazione dell'intorno del lotto per una fascia di almeno 80 mt, con l'esatta ubicazione della nuova costruzione, nella quale saranno indicate le distanze dai confini, sedi stradali, rogge, fabbricati, ecc.

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

4. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI:

- a) integrazione della relazione di cui al punto 2b contenente anche il calcolo dei dati metrici (se non già compreso nella scheda tecnica allegata alla domanda) relativi a:
 - superficie fondiaria;
 - superficie coperta;
 - volume;
 - altezza del fabbricato;
 - area destinata a parcheggio privato ed eventualmente pubblico o di uso pubblico;
 - eventuali altri indici di fabbricazione;
- b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'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 evidenziando eventuali scavi e riporti anche in riferimento alle quote dei lotti circostanti. 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 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta), quotate e

recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali e dati (superficie di pavimento, superficie finestrata, ecc...) riferibili senza ambiguità alle definizioni delle destinazioni d'uso principali stabilite nel precedente art. 16;

- e) pianta, in scala 1:100 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta), delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (salvo il caso di edifici di notevole dimensione per i quali si valuterà di volta in volta);
- g) almeno due sezioni significative verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro.
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio (o di una sua sezione), esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:50 o 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 allo approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;
- j) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- k) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra nel caso in cui sia modificato il profilo naturale del terreno;
- l) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- m) per gli allevamenti zootecnici è altresì richiesta la compilazione in ogni sua parte dell'apposita scheda informativa;
- n) per gli insediamenti produttivi è altresì richiesta la compilazione, in ogni sua parte, dell'apposita scheda tecnica di cui alla Circ. Reg. 38/87.
- o) ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria secondo gli importi deliberati dal comune.

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

- a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. È richiesta 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 ricada nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. n.1497 del 1939, 431/85, L. 1089/39 così come sostituite dal D.Lgs 490/99, Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, a norma dell'art.1 della L. n.352/97 (art.45) o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico-tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

6. 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 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

7. 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.

8. 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.

9. 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 due sezioni verticali, quotate, in scala 1:100 tra loro ortogonali;
- c) calcolo grafico e analitico dei movimenti di terra.

10. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

11. PER 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.

12. 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.

13. 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 e in colore giallo se di demolizione o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

14. PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DESTINATI ALLA DIFFUSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE

- a) Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Comune con la procedura di cui all'art.99 lett. b) del R.E. allegando i seguenti elaborati, oltre a quelli eventualmente stabiliti con apposito provvedimento comunale:
 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 più vicine;
 2. una sezione in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzi 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 da centri o nuclei edificati.
 5. Qualora nella zona radioattiva esistano edifici ad uso abitativo o assimilabili a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico (K) non deve superare 20 Volt/mq e quella del campo magnetico indotto (H) 0,02 ampere/m. Sono fatte salve diverse prescrizioni indicate dalle autorità competenti nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta Municipale.
 6. Il Sindaco, sentito il parere degli organi preposti qualora sussistano possibilità di rischio per gli individui della popolazione può prescrivere le necessarie misure protettive e, all'occorrenza, dispone il divieto di utilizzazione delle sorgenti.
 7. La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la normale manutenzione ordinaria.
 8. Si richiamano comunque gli adempimenti della legge regionale n. 29 del 9.7.93 e della circolare n. 14 del Presidente della Giunta Regionale del 7.5.94

15. 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 Responsabile del procedimento in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

16. PER GLI INTERVENTI DI RIMODELLAZIONE DEL TERRENO

- a) Per gli interventi di rimodellazione del terreno deve essere indicato:
 - ogni manufatto, di qualsiasi genere esistente e previsto;

- le quote del terreno prima e dopo l'intervento;
- sezioni - profili quotati e colorati in giallo (sterri) – rosso (riporti)
- lo schema del deflusso idrico esistente e previsto.

Art. 22 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA

1. Si richiama la vigente legislazione.

2. Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro 15gg a supporto della domanda ulteriore documentazione integrativa ai fini dell'espletamento dell'istruttoria; tale richiesta può anche essere inoltrata direttamente al professionista, a mezzo fax, solo la prima richiesta comporta l'interruzione dei termini del procedimento. (ex. Art.4 L. n.439/93 e art.21 T.U. Edilizia). (art.45)

I documenti richiesti in preistruttoria devono essere consegnati entro 30 gg. dalla richiesta.

Art. 23 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI

1. I pareri di Enti necessari ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione, in quanto stabiliti per legge, devono essere allegati con la domanda; l'interessato può, in alternativa, presentare copia della domanda inoltrata agli Enti, riservandosi di consegnare i provvedimenti abilitativi entro il termine indicato dal Comune per l'integrazione della pratica.

2. Il rilascio della concessione/autorizzazione è comunque sospeso fino alla produzione dei provvedimenti abilitativi richiesti.

Art. 24 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

1. Quando il Responsabile dell'ufficio accoglie la domanda in difformità degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione per mezzo di documento o annotazione separata dal proprio provvedimento, che resterà agli atti.

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

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

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

5. Nel provvedimento conclusivo (a.e. / c.e.) possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

6. La concessione per la costruzione di un fabbricato comporta anche la autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonché per la realizzazione della sistemazione esterna che siano descritti nelle tavole di progetto.

Art. 25 - AUTORIZZAZIONI TACITE

1. 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.

2. 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 sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data; nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

3. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo della autorizzazione una copia dell'istanza presentata

al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Art. 26 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'ufficio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

2. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati, anche a mezzo posta, con invito a provvedere entro 120 giorni, pena decadenza, a:

- pagamento degli oneri eventualmente dovuti e al ritiro della concessione o autorizzazione;
- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90 e relativi decreti di attuazione, o liberatoria da parte del tecnico che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2 del D.P.R. 447 del 6.12.91;
- copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni o modifiche o trasferimenti);
- regolarizzazione dei diritti ancora da regolarizzare;
- presentazione dei vincoli, atti dobligo, convenzioni eventualmente necessari.

3. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

4. Entro 15 giorni dal rilascio dovrà 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 può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici. Trascorso tale termine, per chi volesse prendere visione si applica il successivo art.27.

5. La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale.

7. 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.

8. La pratica incompleta, decorsi sei mesi dalla sua presentazione, sarà archiviata salvo che l'interessato non dimostri che il ritardo non è a lui imputabile.

Art. 27 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE

1. Chiunque eserciti un interesse legittimo (confinante, acquirente, tecnico incaricato, ecc.) può prendere visione, tramite richiesta scritta giustificata, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Responsabile dell'ufficio o dal Segretario Comunale.

2. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Responsabile del Servizio, in bollo nei casi previsti dalla legge, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto e l'interesse fatto valere ai sensi dell'art.22 della L.241/90.

3. I documenti sono rilasciati in copia autentica nei casi previsti dalla legge, in carta libera se per uso personale e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Capitolo II - Onerosità Delle Concessioni

Art. 28 - 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. 1.1977 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 si applicherà il parametro delle zone C).
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.
6. In caso di difformità al progetto approvato, si applicano le sanzioni previste dalla legge per ciascuna fattispecie.
7. 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.
8. Quando per la applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10.5.1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.
9. I pagamenti degli oneri di urbanizzazione e dell'incidenza del costo di costruzione sono disciplinati con apposita deliberazione.

Art. 29 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI

1. Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dalla legge.

Art. 30 - EDILIZIA CONVENZIONATA

1. La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.
2. 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.
3. Il Responsabile dell'ufficio può 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.
4. La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

Art. 31 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. 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 al Comune e precisate in apposita convenzione; deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento o che abbiano una loro completa funzionalità.
2. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente: lo scomputo totale o parziale è ammesso soltanto tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
3. Per le aree oggetto di intervento urbanistico convenzionato la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutabili secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.

Art. 32 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato: l'importo è corrisposto con le modalità e garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.
2. 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.
3. Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio.
4. Il contributo sul costo di costruzione non è 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 25.3.1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

Art. 33 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

1. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.
2. In caso di modifiche della destinazione d'uso o di ampliamenti del volume o della superficie utile di calpestio, sia che si tratti di nuova concessione o di varianti in corso d'opera, il contributo è riferito alla parte di nuova edificazione e, in caso di mutamento della destinazione d'uso, alla differenza fra il nuovo uso e il precedente.
3. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.
4. 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.
5. È considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a pertinenze (servizi ed accessori) in superfici con destinazioni principali.

Capitolo III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni

Art. 34 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. La concessione o autorizzazione ad edificare o denuncia di inizio attività decade nei casi previsti dalla vigente legislazione. In caso di crollo fortuito adeguatamente documentato dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, è applicabile il disposto dell'art. 76 ultimo comma, L.R. n. 61/1985, qualora ne ricorrano i presupposti.
2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune e quelle contenute in norme legislative sopravvenute.
3. Il termine di validità della concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'ufficio, da notificare all'interessato anche a mezzo posta.
5. 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.
6. Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni se il progetto rimane invariato.
7. I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

Art. 35 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE

1. La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di legittimità e per vizi che inficiano la validità del provvedimento sin dall'inizio.
2. Prima dell'adozione del provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, l'interessato deve essere informato dell'avvio del procedimento rivolto all'annullamento del provvedimento a suo tempo concesso, con invito a produrre eventuali memorie e con invito ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. 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 determinanti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

Art. 36 - VARIANTI TENDENTI A RIDURRE IL CONTRASTO CON LA NORMATIVA URBANISTICA

1. Nel caso di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace o nel caso descritto al precedente art. 35 punto 3, è ammissibile il rilascio di variante alla concessione edilizia soltanto quando la variante è ininfluenza con la normativa urbanistica in vigore.

TITOLO IV
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ

Capitolo I - Inizio dei lavori

Art. 37 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare della concessione o autorizzazione o dalla data della denuncia di inizio attività deve:

- a) comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia già provveduto;
- b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - 1) la natura dell'intervento;
 - 2) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del Direttore dei lavori e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
 - 3) il titolare della concessione e gli estremi della stessa;
- d) depositare nell'ufficio del Comune e sempre che siano prescritte:
 - 1) duplice copia della documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
 - 2) 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 in relazione alle opere che vengono iniziate;
 - 3) copia della autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - 4) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione o prescritto nel provvedimento finale per l'inizio dei lavori.
- e) Richiedere eventuale autorizzazione in deroga prevista dal punto 4 dell. 1 del DPCM 1.3.91; allo scopo dovrà essere indicato :
 - attrezzature sorgenti di rumore e loro potenza sonora;
 - orari e tempi di impiego;
 - distanza da edifici abitati.

2. In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile dell'ufficio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

Art. 38 - DIRETTORE DEI LAVORI

1. Il direttore dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.
2. La sua nomina può avvenire 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. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico, o la revoca dell'incarico attuata dal committente è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.
3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Sindaco dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 39 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.
3. Nelle ore non lavorative e soprattutto di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.
4. Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere. Qualora ciò 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.

5. In corrispondenza dei luoghi di transito e di passaggio deve essere posto 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 costituita da una chiusura continua in graticci collocata sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di salvaguardia e di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante.

6. In presenza di gru a torre il cui braccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire gli estranei dal pericolo di caduta di materiali dall'alto.

7. Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nel successivo art. 94 e seguenti.

Art. 40 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Comune l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente secondo il progetto approvato.

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

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

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

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

Art. 41 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

1. Entro un anno decorrente dalla data di notificazione della concessione o autorizzazione, pena la decadenza, deve darsi inizio ai 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.

2. La data di ultimazione dei lavori, se non comunicata separatamente, corrisponde a quella in cui è effettuata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della L. n. 765 del 6.8.1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

3. 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.

4. In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 37 lett. b) o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Responsabile dell'ufficio.

Art. 42 - ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento finale.

2. Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni descritte nell'art. 97 L.R. 61/1985 precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza delle singole dimensioni non superiore al 1% a condizione che non ne derivi un aumento della superficie utile e del volume urbanistico e non vi sia contrasto con lo strumento urbanistico.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Sindaco in particolare sulle cause del crollo.

Il Responsabile dell'ufficio qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi

Art. 43 - VISITE DI CONTROLLO

1. Il Sindaco esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati.
2. Nel caso che gli agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni, sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere agli organi competenti.
3. Nei cantieri edili 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 del direttore dei lavori.
4. 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 compreso le murature perimetrali, scale e 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. 44 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. La sospensione dei lavori può essere disposta qualora vi siano fondati motivi di ritenere sussistenti le seguenti eventualità:
 - a) 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. 37 lett. d);
 - b) esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
 - c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione;
 - d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione;
 - e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.
2. L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate che vanno indicate nel provvedimento stesso.
3. Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), devono essere adottate le definitive determinazioni: in mancanza il provvedimento di sospensione dei lavori perderà efficacia.
4. Nel caso di leggere difformità rispetto al progetto, può essere consentita la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.
5. L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari; e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.
6. Anche se genericamente formulato, e salve esplicite prescrizioni, l'ordine di sospensione è 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.
7. Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile dell'ufficio può apporre i sigilli al cantiere.

Art. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, il Responsabile dell'ufficio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire o ripristinare, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.
2. La concessione in sanatoria può 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 è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Responsabile dell'ufficio 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.

4. In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione e la eventuale demolizione dell'opera abusiva. I provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

Capitolo III - Certificato d'uso

Art. 46 - 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 5.11.1971 n. 1086;
- b) eventuali nulla osta richiesti da vigenti disposizioni di legge e copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto;
- c) dichiarazioni di conformità prescritte dalla L. 46/90 relativamente agli impianti;
- d) dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato;
- e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quelle attività che vi sono obbligate;
- f) relazione tecnica della Ditta installatrice, a firma di un professionista abilitato, con dichiarazione di conformità (e quando previsto certificato di collaudo) degli impianti installati, nel rispetto della vigente normativa tecnica (impianto elettrico, idrosanitario, di distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, ecc.) come previsto dalla L. 5.3.'90 n. 46;
- g) relazione tecnica con dichiarazione di conformità a quanto previsto dalla L. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e succ. per edifici privati, e dal DPR 503/96 per edifici pubblici.

2. Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo deve essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

3. Il Responsabile dell'ufficio, 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. Nei casi previsti dalla legge, il rilascio del certificato d'uso è subordinato alla preventiva verifica, da parte del Comune, della conformità degli impianti e degli isolamenti termici alle norme della L. 10 del 9.1.'91. In mancanza di personale qualificato nell'Ufficio Tecnico, la predetta conformità deve essere comprovata dallo stesso Direttore Lavori unitamente alla dichiarazione congiunta con il Costruttore.

Art. 47 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

1. Si richiama la legislazione vigente ed in particolare il D.P.R. 425/1994.

2. 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 è a carico del privato interessato. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

TITOLO V
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 48 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale e del Responsabile dei provvedimenti in materia edilizia.
2. Fino al riordino delle disposizioni regionali in materia ambientale la Commissione Edilizia, costituita ai sensi della L.R. n.63 del 31 ottobre 1994, ha competenza in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali, ai sensi della parte Terza del D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004.
3. La Commissione si esprime su tutti gli interventi edilizi di competenza, ad eccezione di quelli elencati nell'art.149 del D.Lgs .42 del 22 gennaio 2004.
4. La Commissione è chiamata ad esprimere parere in merito a:
 - piani urbanistici attuativi;
 - gli interventi su immobili assoggettati a schedatura e/o disciplina puntuale;
 - per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di cui all'art.78 del REC " Caratteri tipologici per l'edificazione in zona rurale";
 - gli interventi di ricomposizione ambientale;
5. La commissione è tenuta ad esprimersi in merito all'immagine architettonica, all' equilibrio con l'ambiente circostante, alla sistemazione ambientale; il parere, non è vincolante ai fini dell'adozione del provvedimento finale. Il parere non è necessario per gli interventi sottoposti a DIA o SuperDIA.

Art. 49- COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

1. La commissione edilizia Ambientale è composta da 1 membro di diritto e da 2 membri eletti dal Consiglio Comunale.
2. E' membro di diritto il Capo Area V Edilizia Privata con funzione di Presidente.
3. I membri eletti dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.6 comma 3 della L.R. n.63 del 31 ottobre 1994, sono scelti sulla base di curriculum e competenza documentate, tra i laureati nelle disciplina relative a: architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.
4. Partecipa inoltre alla riunione, senza diritto di voto, un tecnico del settore edilizia privata, con funzioni di segretario verbalizzante.
5. Per la validità della riunioni è necessaria la presenza di almeno n.2 componenti. A parità dei voti prevale quello del Presidente.
6. La Commissione decade alla decadenza del Consiglio Comunale o in caso di modifica delle norme che disciplinano la composizione e l'attività della stessa; i membri sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.
7. 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.

Art. 50 - COMMISSIONE EDILIZIA: FUNZIONAMENTO

1. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti della Commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione: la osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.
2. La Commissione potrà sentire il titolare della pratica o il progettista, potrà inoltre effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari.
3. Il Responsabile del provvedimento potrà comunque discostarsi dal parere espresso dalla Commissione, purché ne sia data idonea motivazione.

PARTE II

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLO I

DISCIPLINA URBANISTICA

~~Art. 51 soppresso~~

Art. 52 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) o Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.): nelle zone di completamento dichiarate di degrado il Consiglio Comunale può far precedere l'attuazione degli interventi dalla predisposizione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

2. Il Coordinamento degli interventi si attua mediante l'istituto del Comparto, del Programma Integrato (P.I.) di cui all'art. 16 L.S. 179/92. e mediante il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

3. Quando è obbligatorio uno Strumento Urbanistico Attuativo ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 31 della L.S. 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alla lett. d) del citato articolo che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77.

Art. 53 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1.1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.);

1.2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.pr.);

2. Il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica e il Piano Particolareggiato possono essere adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale anche su elaborati o studi proposti da privati e fatti propri dal Comune.

3. Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere profondamente sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati. Soggetti pubblici e privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o destinate anche a nuova edificazione al fine della riqualificazione urbana e ambientale.

Art. 54 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI IN VIGORE DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (Dicembre 2003)

1. Rispetto al Piano Regolatore Generale gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi ai sensi dell'art. 11 della L. 61/85 così come modificato dalla L. 47/93.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;

- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

3. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. 25 della L.R.27.6.1985 n. 61 in riferimento alla massima capacità edificatoria e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. relativamente alle diverse zone. Nel caso di strumento urbanistico attuativo insistente in zona di completamento (art. 52 comma 1 R.E.) gli standard urbanistici vanno quantificati in riferimento all'eventuale incremento volumetrico previsto.

Gli strumenti urbanistici vigenti rimangono in vigore fino alla loro scadenza (10 anni prorogabili per altri 5 dal Consiglio Comunale). Decorso il termine per la realizzazione delle opere, il Comune introietterà la polizza fidejussoria e darà corso al completamento delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti al fine di ottenere il collaudo delle stesse.

Il rilascio dei certificati di agibilità potrà avvenire solo a collaudo delle opere di urbanizzazione principali ed indicate in convenzione.

Qualora si volesse procedere ad adeguare il piano attuativo esistente alle previsioni del PRG, dovrà essere redatto un nuovo piano (elaborati grafici, norme tecniche, convenzione, ecc) in base alle nuove NTA e RE, con indicazioni particolari sulle capacità edificatorie dei lotti già realizzati e dei rispettivi edifici esistenti; gli standard dovranno essere quelli previsti dalla ZTO del piano. La convenzione a suo tempo sottoscritta dovrà essere rivista ed adeguata ai nuovi standard e potrà essere imposto un termine più breve di tempo per terminare e collaudare le opere di urbanizzazione.

4. Fatte salve diverse prescrizioni del P.R.G. relative a specifiche zone, gli standard secondari riferiti alla funzione residenziale sono già definiti e localizzati dal Piano Regolatore Generale in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate o previste dal Piano Regolatore Generale. Solo nel caso in cui tali aree non siano state individuate dal PRG, potrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

5. L'organizzazione viaria, l'ubicazione degli standard all'interno della aree a S.U.A. indicata nella cartografia del P.R.G., salva diversa esplicita indicazione della disciplina di P.R.G., sono da considerarsi indicative.

6. Il Comune mediante il Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n. 62, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 16 L.R. 61/85: in questo caso può essere richiesta una proposta progettuale preventiva estesa ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni.

Art. 55 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

2. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.

3. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

Art. 56 - CONVENZIONI URBANISTICHE

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 9, punto 5, L.R. n. 61/1985 e quando espressamente richiesto dalle norme di P.R.G.

2. In tutti i casi nei quali il Responsabile dell'area lavori pubblici – gestione del territorio segnali l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti) o quando, pur esistendo le principali opere di urbanizzazione, è previsto il frazionamento di lotti, il Responsabile del procedimento, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di concessione edilizia, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo coi contenuti di cui all'art. 63 L.R. n.61/1985, da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale. La convenzione urbanistica dovrà prevedere che il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle edificazioni interne alla lottizzazione, sia

subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usura della viabilità di accesso e relative finiture. Potranno anche essere chiesti collaudi parziali, purchè si tratti di settori autonomamente funzionanti.

Art. 57 - INDICI URBANISTICI

1. Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano Regolatore Generale, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

- a) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un SUA costituente un'unica figura geometrica chiusa;
- b) SUPERFICIE FONDIARIA (SF): superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio diretto e misurata in proiezione orizzontale, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti;
- c) INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (I.T.): volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
- d) INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF): volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;
- e) RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE (R.C.T.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
- f) RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA (R.C.F.): è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
- g) SUPERFICIE COPERTA (SC): per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra costituenti volume urbanistico ai sensi del successivo art. 59 punto 1. Ai sensi della L.R. 21/96, allo scopo di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di favorire la qualità tecnica degli edifici non sono considerati nel computo della superficie coperta (e quindi della volumetria):
 - lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 25cm delle strutture murarie verticali e di copertura;
 - lo spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie;
 - gli aggetti inferiori a ml. 1.50
- h) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): è la superficie dei singoli piani, anche interrati, risultante dalla somma delle superfici compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie con esclusione degli spessori eccedenti delle murature nel rispetto dell'art. 57 lett g) del R.E.C. vigente e della L.R. 21/96,

Vengono computate le superfici destinate a:

- uffici, sale riunioni, sale di rappresentanza, sala convegni, servizi igienici, atri, disimpegni (anche se ubicati nel piano interrato) , magazzini e depositi

Non vengono computate le superfici misurate al netto dei muri perimetrali destinate a:

- Sala mensa interna non aperta al pubblico;
- Sala ricreativa interna ad uso dei dipendenti;
- Spazi con valenza architettonica ma estranei ai luoghi di lavoro come i giardini d'inverno, serre e relativi percorsi coperti di collegamento
- Vani scala in genere e ascensori compresi gli smonti ai piani fino ad una profondità di 1,50 m;
- Vani e manufatti tecnici strettamente necessari a contenere, o a consentire l'accesso agli impianti tecnologici e centrali termiche dei fabbricati, cabine elettriche , camini.
- Vani accessori pertinenziali all'attività, ma ricavati ai piani interrati quali ripostigli, disimpegni, vie di fuga, magazzini e depositi;
- i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- la superficie destinata alla realizzazione delle autorimesse ad uso privato eseguite ai sensi della L.122/1989

2. Gli indici territoriali si applicano in caso di Strumento Urbanistico Attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano, invece, gli indici fondiari fatta salva specifica disciplina contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.. Nel caso di interventi edilizi diretti comportanti la cessione o il vincolo di aree da destinare a parcheggi o verde pubblici o di uso pubblico, i parametri edificatori vanno riferiti anche a tali aree qualora costituiscano un' unica forma geometrica chiusa con l'area pertinenziale il fabbricato.

Art. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. (superficie di pertinenza urbanistica).

2. I fabbricati esistenti alla data di adozione della variante al Piano Regolatore Generale, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona; la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

3. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo di inedificabilità corrispondente.

4. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile adiacente ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

TITOLO II

DISCIPLINA EDILIZIA

Art. 59 - VOLUME URBANISTICO E ALTEZZA DEL FABBRICATO

1. Volume urbanistico del fabbricato.

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità del P.R.G., il volume da considerare è quello del solido emergente del terreno, ottenuto moltiplicando la superficie coperta come definita dal punto g) precedente art. 57 per l'altezza del fabbricato come definita al successivo punto 3.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) le costruzioni interrato così come definite all'art. 70 punto 1 lettera a); qualora il terreno sia in pendenza, il volume sarà quello eccedente il piano orizzontale passante per la quota media delle parti fuori terra
- b) gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno; l'eccedenza va computata;
- c) le rientranze dai muri perimetrali comprese tra due o tre lati, così definite:
 1. i portici ad uso privato: accessorio ricavato al piano terra, purchè armonicamente inserito nel corpo di fabbrica, con profondità maggiore di ml 2.00, con cubatura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del volume del fabbricato; l'eccedenza volumetrica viene computata;
 2. i loggiati realizzati dal piano primo, aventi profondità massima di ml 1.5; l'eccedenza va computata;
- d) le riseghe, gli ingressi con una profondità massima di ml 1.5; l'eccedenza va computata
- e) le scale prive di copertura, di uso pubblico e di sicurezza. Fanno parte delle scale: le rampe, i pianerottoli, partenza e arrivo per una profondità massima di ml 1.5, il locale che accoglie il vano ascensore anche se staccato dal vano scala.
- f) i portici e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature);
- g) le tettoie dei parcheggi in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a ml 3,00 realizzati con copertura a sbalzo (pensiline);
- h) le autorimesse realizzate fuori terra e nei limiti dell'art. 41-sexies della L.S.1150/42 e succ. modificazioni purchè assoggettate a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto;
- i) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili) e quelle previste dal precedente art.7.
- j) i volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, silos, serbatoi per acqua, gas, gasolio e simili, depuratori, cabine elettriche e centrali termiche di fabbricati produttivi, camini, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- k) il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite dall'art. 65 del R.E. o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile ed essere espressamente indicato come tale negli elaborati grafici;

2. Ai fini del calcolo del volume e delle altezze (H – Hf) vanno considerati i seguenti elementi:

- a) quota minima (Q min) ovvero Piano di campagna : coincide con la quota del terreno naturale (Qn) esistente, rimodellata o prevista dal PUA, aumentata di 15 cm, misurata sul perimetro del fabbricato di progetto o esistente.
- b) quota di facciata (Qf): la quota di facciata è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto.(cfr fig.1)
- c) quota massima (Q max): è la quota all'intradosso del colmo qualora sia presente un piano mansardato (sottotetto praticabile) o l'ultimo piano presenti un solaio non orizzontale; qualora il solaio di copertura

dell'ultimo piano sia orizzontale, la quota massima coincide con la quota di facciata ($Q_{max} = Q_f$). Non possono essere comunque considerate eventuali controsoffittature.

d) quota fissa (Q 0.00): quota fissa alla quale fanno riferimento tutte le quote verticali.

3. Altezza del fabbricato (H): è la differenza tra la quota del piano di campagna e la quota massima come precedentemente definite, diminuita dello spessore eccedente 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 15cm delle strutture orizzontali intermedie, ai sensi della precedente lett. g) art. 57. $H = ((Q_f + Q_{max})/2) - Q_{min}$ (vedi figura 3);

4. Altezza della fronte (Hf): è l'altezza della fronte del fabbricato con maggior spicco misurata dalla quota media del terreno all'intersezione della facciata con lo sporto di gronda, esclusi i timpani. $H_f = Q_{hf} - Q_{media}$ (cfr fig. 1-2) (Q_n = quota nera; Q_r = quota rossa).

Fig. 1 – Quota dell'intradosso portata sulla parete esterna (Q facciata)

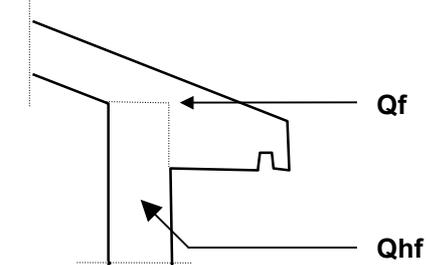


Fig. 2 – altezza della fronte su terreno inclinato

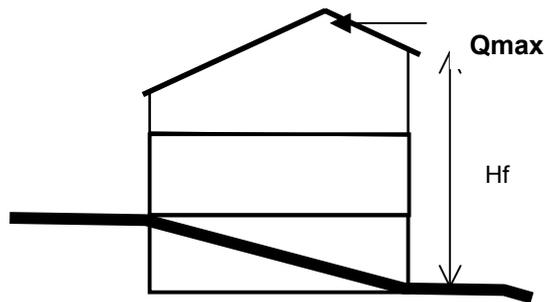


Fig. 3 - altezza con piani rientranti

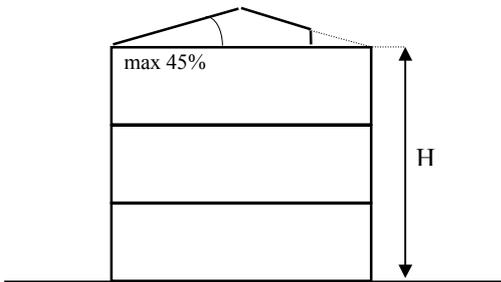
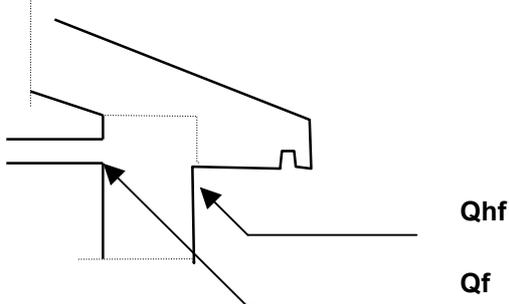


Fig. 4 -



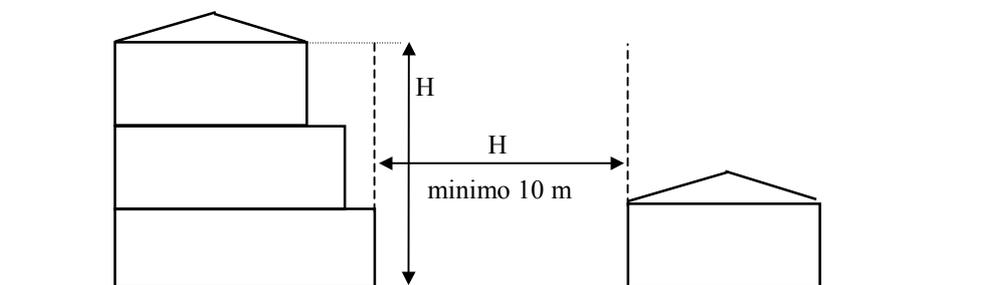
Le NTA riportano nelle zto le altezze massime della fronte, l'altezza del fabbricato ed il numero massimo di piani.

Art. 60 - DISTACCHI TRA FABBRICATI (si misura in proiezione per i punti 1 e 2)

1. È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti.

2. Salvo quanto previsto al succ. punto 3, o diverse prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G., tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml (vedi fig. 4); le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti appartenenti ad unità immobiliari diverse.

Fig. 4 - altezza con piani rientranti



Per i fabbricati residenziali esistenti alla data del 1.1.1968 che siano sorti a distanza inferiore ma almeno pari a ml 6,00, può essere consentita la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri di zona fino ad una altezza non superiore al distacco esistente ed entro il limite massimo di 2,7ml;

3. Distanze particolari per annessi rustici e allevamenti (si misura in senso radiale)

3.1) distacco tra annessi entrambi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza.

3.2) distacco tra annesso rustico (esclusi allevamenti) e abitazione: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, riducibili a 5,0ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare, o in aderenza. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 20 ml. e a 40 ml da quelli di altra proprietà, fatto salvo il parere di competenza da parte della ASL.

3.3) distacco tra fabbricati destinati a allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml riducibili a 5 ml per allevamenti avicunicoli e simili, fatto salvo il parere di competenza da parte della ASL, (art.45) si richiama la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml

4. Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. Si considera non finestrata la porzione di parete ricadente a più di 3,0ml dal foro della veduta. Gli elementi di cui all'art.59 punto C non costituiscono pareti finestrate. Per tutti gli edifici di cui all'art.64, sono sempre ammesse vedute nel rispetto degli art. 905-906-907 del C.C.

6. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 u.c. D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

7. È ammessa l'edificazione in aderenza, nel rispetto del Codice Civile.

Art. 61 - DISTANZE DAI CONFINI (si misura radialmente)

1. E' la distanza intercorrente tra gli antistanti confini di proprietà e la costruzione definita come "solido emergente dal piano campagna" esclusi:

- gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno, l'eccedenza va computata;
- rientranze (riseghe) senza sovrastanti volumi costituiti da corpi chiusi;
- le scale esterne prive di copertura;
- le torrette di camini;
- le infrastrutture impiantistiche (es. canalette luce, gas, ecc.);
- le pompeiane non coperte

Non fanno distanza le opere previste dall'art. 7 del REC, mentre fanno distanza i portici e i volumi tecnici.

2. Fatte salve diverse distanze stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dal succ. punto 3 e di altre specifiche stabilite dal REC o da leggi, dal confine di proprietà al solido emergente dal piano campagna indicato al punto 1, va rispettata una distanza minima di 5,0ml. Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori, previa autorizzazione registrata e trascritta dei proprietari confinanti o semplice autorizzazione scritta nel caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti in fregio al confine, che non comportano aumenti di superficie di solai verso confine. È ammessa l'edificazione a confine purchè in aderenza tra edifici nel rispetto del Codice Civile.

3. distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di autorizzazione registrata e trascritta; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 20 ml.

distanza dai confini per gli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina di cui al Dgr 22.12.1989 n. 7949.

4. I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze. Le costruzioni e loro pertinenze devono insistere nella stessa ZTO, fatto salvo gli accessi carrai, pedonali, le recinzioni e la messa a dimora di piantumazione e i posti auto scoperti privati.

Art. 62 - DISTANZA DALLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (si misura radialmente)

1. È la distanza intercorrente tra la costruzione definita come "solido emergente dal piano campagna" esclusi:

- gli sporti e gli aggetti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno, l'eccedenza va computa;
- rientranze (riseghe) senza sovrastanti volumi costituiti da corpi chiusi;
- le scale esterne prive di copertura;
- le torrette di camini;
- Le infrastrutture impiantistiche (es. canalette luce, gas, ecc.);
- Le pompeiane non coperte
- le opere previste dall'art. 7 del REC.

e il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea, previste dall'elenco stradale.

2. Prima dell'entrata in vigore della normativa dettata dal (art.45) Nuovo Codice della Strada - si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1444/68 : le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano per le zone agricole sono ricognitive di tale disciplina. Salve indicazioni puntuali riportate nelle tavole di Piano o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.R.G. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale come sopra definito:

- a) m 5,0 da strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- b) m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e mt. 15;
- c) m 10,0 da strade di larghezza superiore a mt. 15.

3. Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, private di uso pubblico; nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni ed ampliamenti laterali.

4 Successivamente alla classificazione di cui al comma 2, la distanza dalle strade pubbliche o di uso pubblico classificate con apposito provvedimento, risultano dalla seguente tabella:

COMUNE DI MAROSTICA
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE 2009

ZONA	Tipo intervento	A Autostrada	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	E urbane di quartiere	Fc locali	Fv vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	60 m	40 m	30 m	-	20m	10
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	30 m	20 m	10 m	10 m	10m	5
Dentro i centri abitati	Nuova costruzione, ampliamento di fabbricati	30 m	-	-	10 m	5m 10m per gli edifici con destinazione d'uso principale industriale, artigianale	5
Deroghe e note	Ampliamento Nuova costruzione di fabbricati in fregio stradale	<p>1) Limitatamente alle strade di tipo "F" è facoltà proporre al responsabile del procedimento e a sua volta alla cec la deroga alle distanze dalle strade in tutto il territorio purché ciò non contrasti con situazioni di scorrevolezza o peggiori la viabilità per i seguenti casi:</p> <p>a) allineamento in ampliamento laterale, purché l'intervento non sopravvanti verso strada e in ampliamento nel retro.</p> <p>b) nuova costruzione secondo lo schema della figura 4; può comunque essere richiesto l'arretramento.</p> <p>2) Limitatamente alle strade di tipo "E" è facoltà proporre al responsabile del procedimento e a sua volta alla c.e.c. la deroga alle distanze dalle strade per i seguenti casi:</p> <p>a) ampliamento sul retro della costruzione che è in fregio stradale in tutto il territorio comunale;</p> <p>b) Nuova costruzione e/o ampliamento laterale in fregio stradale dentro il centro abitato, secondo lo schema della fig. 4; può comunque essere richiesto l'arretramento.</p> <p>3)Stalle ml 10.00 minimo ; per gli allevamenti intensivi cfr punto 4.1</p>					
Deroghe e note	Sopraelevazione di fabbricati	In allineamento con la preesistenza previo nulla osta dell'ente gestore della strada, se diverso dal Comune					
Fuori dai centri abitati	Delimitazione della proprietà (recinzioni, staccionate, ecc.)	5	5	3	-	3 m 1.0: recinzioni H max 1.00 m con muretto H max 0.30 m	3 m 1.0: recinzioni H max 1.00 m con muretto H max 0.30 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.R.G.	Delimitazione della proprietà (recinzioni, ecc.)	5	5	3	-	A confine stradale	A confine stradale
Dentro i centri abitati	Delimitazione della proprietà (recinzioni, ecc.)	3	3	-	Prg	A confine stradale	A confine stradale
Deroghe; note	Recinzioni	<p>a) Limitatamente alle strade di tipo "E" " F" è facoltà del responsabile del procedimento, sentita la cec., prescrivere l'allineamento con le recinzioni esistenti o ulteriori arretramenti valutando le condizioni di scorrevolezza o di miglioramento della viabilità. L'approvazione con prescrizioni da parte della commissione edilizia e/o comando vigili urbani, è vincolante.</p> <p>b)Viene fatto salvo il nulla osta dell'Ente gestore della strada nei casi dovuti.</p> <p>c) Su tutto il territorio, in presenza di intersezioni stradali a raso, dovrà essere garantita la visibilità e la sicurezza della circolazione nel "triangolo di visibilità" di cui art. 24 p. 2.5 delle n.t.a. Sono ammesse recinzioni con H.max 1m e con basamento H.max cm 30; sono consentite altezze maggiori quando siano realizzate con elementi la cui trasparenza (vuoto/ pieno) è superiore al 75 %.</p>					
Deroghe; note	Siepi alberi piantagioni	<p>a) Fuori dai centri abitati: dovranno essere piantumate ad una distanza pari all'altezza, con i seguenti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m per le piante di alto fusto - 1m per siepi con H minore di 1m; 3m per siepi con H compresa tra 1m e 3m <p>b) In tutto il territorio in presenza di intersezioni stradali a raso: dovrà essere garantita la visibilità e la sicurezza della circolazione nel "triangolo di visibilità" di cui art. 24 p. 2.5 delle NTA. Sono pertanto ammesse siepi che non superino l'altezza di 1m, piantumate ad un metro dalla sede stradale, tali requisiti dovranno essere mantenuti attraverso regolare potatura.</p>					

Tutto il territorio	Arretramento accessi carrai		5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni	5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni stradali	5 m dalla recinzione 12 m da intersezioni stradali	5 m dalla recinzione possibilità allineamento per strade cieche; 12 m da intersezioni stradali	Valutazione dei 5m dalla recinzione con possibilità di distanza inferiore per motivi logistici o strade cieche; 12m da intersezioni stradali con possibilità di deroga per motivi logistici o strade cieche
Ulteriori riferimenti normativi		<ul style="list-style-type: none"> - Costruzioni interrante: punto 5 art. 70 del r.e. - Manufatti di modeste dimensioni, di pubblica utilità di cui art. 72 r.e. :si applicano le distanze previste per le strade con possibilità di deroga ai sensi punto b) art. 99 del r.e. - Recinzioni: art. 74 del r.e. - Cartelli pubblicitari: art. 75 del r.e. 					

Dalla norma vengono fatte salve altre distanze previste dalle n.t.a., o esplicitate dagli strumenti attuativi.

Ai fini delle distanze eventuali discrepanze tra cartografia di PRG e cartografia allegata alla classificazione stradale, prevale quest'ultima.

Ai fini della z.t.o. eventuali discrepanze tra cartografia di PRG e cartografia allegata alla classificazione stradale, prevale la cartografia di prg e nel qual caso l'edificazione non sarà soggetta alla disciplina della distanza dalle strade.

Nel caso di interventi che prevedano l'applicazione dell'art. 64 del r.e. (interventi su edifici esistenti), la conservazione della distanza dalla strada sarà valutata caso per caso, non escludendo prescrizioni dal parte della c.e.c. di arretramenti e/o allineamenti secondo le indicazioni della tabella sopra riportata.

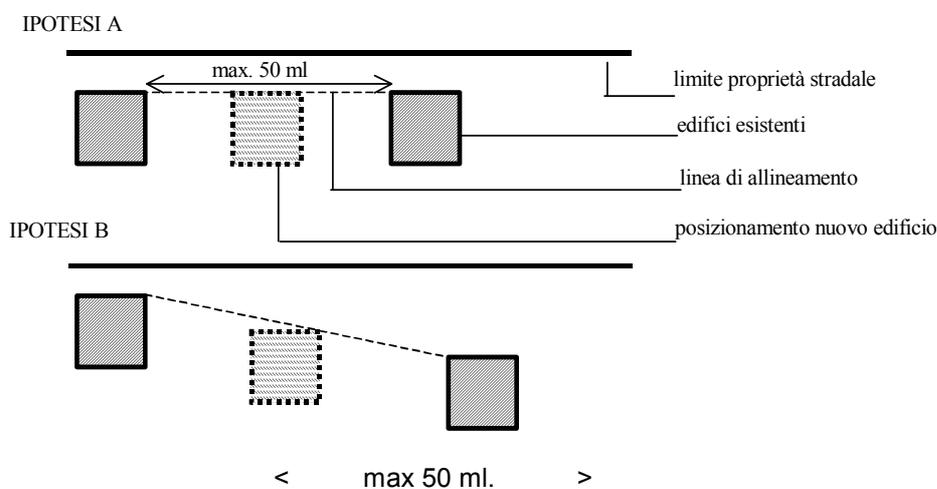
Le strade demaniali catastali, riportate nelle canapine, che non compaiono nella apposita classificazione stradale, conservano l'uso pubblico fino alla desmanializzazione da parte del comune e dovranno rimanere libere al transito di persone e cose; ai fini delle distanze delle costruzioni, si applica l'art. 61 del r.e. .

Nella cartografia di classificazione strade sono indicati anche alcuni percorsi panoramici che non rivestono importanza ai fini della circolazione stradale; ai fini delle distanze delle costruzioni, si applica l'art. 61 del r.e.

In via provvisoria fino alla classificazione delle strade da parte degli enti preposti si precisa che:

- a) FUORI DAI CENTRI ABITATI: la Ex SS Schiavonesca-Marosticana, SP Fratellanza, SP Rameston, SP Monteferro, SP Provinciale per Nove, SP Gasparona sono classificate di tipo "C extraurbane di scorrimento";
- b) DENTRO I CENTRI ABITATI: la Ex SS Schiavonesca-Marosticana, SP Fratellanza, SP Rameston, SP Monteferro, SP Provinciale per Nove, SP Gasparona sono classificate di tipo "E urbane di quartiere".

Schema di allineamento stradale Fig. 4



4.1 Per i nuovi allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravanzante e nei limiti di cui alla tabella allegata.

5. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare: al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicenza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicenti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.

6. Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 70.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI

Art. 63 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile dell'ufficio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse a proprio carico a scomputo degli oneri dovuti: in questo caso il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il contenuti indicati all'art. 56 comma 2.
3. Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

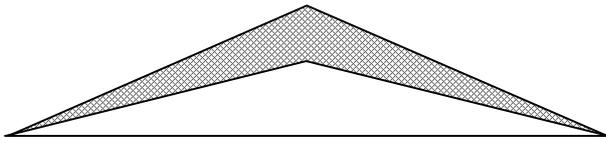
Art. 64 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Salva diversa indicazione puntuale gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione della variante al P.R.G. (compresi gli edifici o loro parti legittimamente assentiti a seguito di condono edilizio) con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogene, esclusa la zona "A", possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, con esclusioni di quelli vincolati, schede dei Beni Ambientali art.28 L.R. 61/85 e art. 10 L.R. 24/85 (art.45), compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando le precedenti altezze e distanze; sono altresì ammessi gli interventi di ricomposizione edilizia con recupero dei volumi esistenti, legittimi o legittimati, con accorpamento all'edificio principale ed eventuale modifica dell'area di sedime.
2. Gli edifici di cui al punto precedente possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e funzionali, anche in deroga agli indici di zona e al grado di protezione (con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento di restauro) purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
3. Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.
4. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
5. Sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione edilizia a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

Art. 65 - COPERTURE E SOTTOTETTI

1. Coperture:
le coperture dei fabbricati residenziali dovranno ordinariamente essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 20% e il 48%: è fatta salva la conservazione di eventuali diverse pendenze originarie di fabbricati di remota origine o nel caso di ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti.

 profilo limite della copertura: 20%<inclinazione<48%



Diverse modalità di copertura (piane, a carena, composite, ecc.) potranno essere ammesse per particolari fabbricati frutto di attenta e coerente progettazione illustrata da specifica relazione contenente anche la descrizione dei materiali, tenuto conto dell'impatto visivo sull'ambiente circostante. In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture superiori al primo piano, devono essere installate, nelle nuove costruzioni e negli

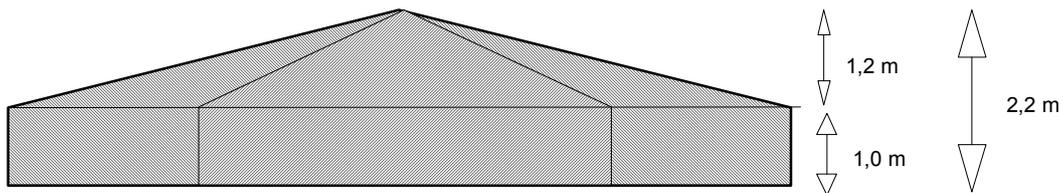
interventi di straordinaria manutenzione, apposite strutture di aggancio per le funi di trattenuta delle cinture di sicurezza o sistemi alternativi.

1.2 Le coperture di edifici non residenziali potranno avere caratteristiche diverse in funzione delle esigenze produttive, a condizione che si armonizzino con l'intorno edificato e non.

2. Sottotetti nelle nuove costruzioni:

il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

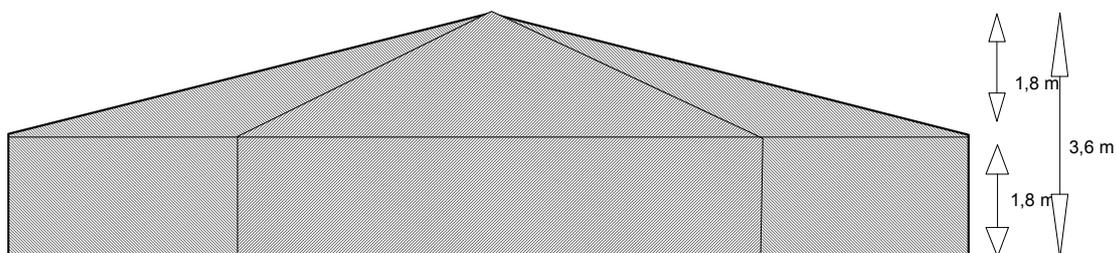
 dimensioni minime del volume urbanistico con copertura inclinata al 20%
 dimensioni minime del volume urbanistico con copertura inclinata al 48%



2.1 Ai fini del calcolo del volume urbanistico va computata la porzione di sottotetto avente un'altezza media superiore a mt. 1,60 a partire da un'altezza minima di mt. 1,00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile o inaccessibile (salvo la botola di ispezione).

2.2 Nelle nuove costruzioni gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente, avere una altezza media di mt. 2,70 a partire da un'altezza minima di mt. 1,80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc. Per i locali accessori le rispettive altezze da compensare sono di 2,40 ml e 1,50 ml.

 dimensioni minime del volume urbanistico abitabile con copertura inclinata al 25%
 dimensioni minime del volume urbanistico abitabile con copertura inclinata al 45%



2.3 L'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa se adiacente ad altra porzione abitabile e prevedere la possibilità di esclusione del tratto in corrispondenza dei fori su parete per illuminazione ed aerazione.

2.4 Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, fino al raggiungimento delle minime condizioni illuminotecniche richieste dall'uso previsto.

3. Sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998, fatte salve altre disposizioni contenute nella L.R. n.12/99.

3.1 Possono essere recuperati a fini residenziali i sottotetti delle costruzioni residenziali esistenti al 31/12/1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- l'altezza utile media di 2,40ml per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 ml per i territori inclusi negli ambiti della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 ml per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 ml ridotto a 1,60 per i territori inclusi nella Comunità Montana, per la relativa superficie utile;
- rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- fatte salve diverse indicazioni puntuali, gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

3.2 Gli interventi di cui al punto 3.1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione: qualora ciò non fosse possibile per l'insufficienza del lotto o per l'impossibilità di accesso, l'intervento è ugualmente consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a parcheggio stabilito da apposita deliberazione consiliare.

Art. 66 - POMPEIANE

1. Sono ammesse pompeiane su terrazze o spazi esterni alle seguenti condizioni:

- pilastri verticali in legno o metallo.
- il resto della struttura deve essere orizzontale in graticcio/telaio di legno o di metallo, con maglia non inferiore a cm 20X20;
- la struttura potrà essere rivestita di essenze vegetali; è vietato ogni altro tipo di tamponatura, anche parziale (vetrate, teli, ecc.).
- distanza dai confini 0.5 m con h max minore di 3 m.
- la dimensione massima acconsentita è di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del fabbricato

Art. 67 - AGGETTI E SPORTI

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono così disciplinati:

- a) terrazzi, balconi e simili: devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,55 dal piano sottostante; se prospettano su strade o altri spazi pubblici, possono essere consentiti ad altezza inferiore a m. 5, con un minimo di 2,55 m, solo se sovrastanti un marciapiede; in ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed avere una profondità massima di m. 1,50;
- b) le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato; analogamente i serramenti collocati ad altezza inferiore a m. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno;
- c) sono ammesse tende di protezione sovrastanti spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 (trenta) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Analoghe prescrizioni si applicano, per quanto compatibili, per le tende non sovrastanti spazi pubblici o aperti al pubblico.
- d) lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alla lett. b) del presente articolo ed altezza non inferiore a ml 2,20, se collocati ad altezza inferiore alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme tradizionali.

Art. 68 - SCALE ESTERNE

1. Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino a raggiungere il primo piano. Eventuali eccezioni, da documentarsi di volta in volta, sono ammissibili unicamente in riferimento a specifiche esigenze compositive conseguenti ad un progetto architettonicamente rilevante adeguatamente descritto.

2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza: sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G. o da piani attuativi.

Art. 69 - PORTICI E MARCIAPIEDI

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

2. 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 di ml. 1,5 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 salvo misure diverse previste da strumento attuativo. La larghezza del marciapiede non deve essere inferiore a 1,5ml salvo tratti limitati ove sia impossibile raggiungere tale larghezza minima.

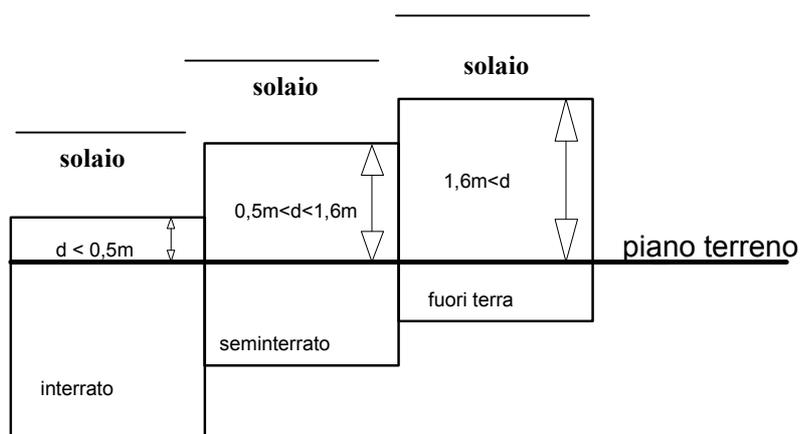
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile dell'ufficio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. È altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

ART. 70 - COSTRUZIONI INTERRATE – SEMINTERRATE

1. Ai soli fini igienico sanitari per i locali con altezza netta fino a 3,0 ml e le pareti perimetrali a contatto con il terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso e la relativa rampa, denominata "d" la distanza tra il piano orizzontale misurato dalla (osservazione 157 RE5) (art.45) faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), si definiscono:

- | | |
|--------------------------------|--|
| a) INTERRATI: | se la distanza "d" è minore o uguale a 0,5 ml; |
| b) SEMINTERRATI: | se "d" è compresa tra 0,5 ml e 1,60 ml; |
| c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : | se "d" è maggiore di 1,60 ml. |



2. I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche".

3. Per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoigrometrico e contro la risalita di umidità; per i locali con altezza netta superiore ai 3,0 m potrà essere previsto lo stazionamento delle persone: in questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al

SIP/Sip (o al SIP/Spisal nel caso di attività produttive) dell'ULSS allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa.

4. Il SIP dell'ULSS valuterà di volta in volta le deroghe richieste (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche - es. isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, ecc.-) e dettando prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.

5. Le costruzioni interrato con estradosso di copertura coincidente o inferiore alla quota naturale del terreno, quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e ne sia ripristinata la copertura (prato con prato, cortile con cortile, ecc.) sono generalmente ammesse nelle diverse Z.T.O. fino al limite di superficie massimo del 30% (fatta salva l.122/89) dell'area scoperta pertinenziale del fabbricato principale al quale sono collegate, fatti salvi specifici divieti contenuti nelle N.T.A. del P.R.G. . Per le zone agricole, qualora non sia possibile identificare l'area pertinenziale, si assume che la sua superficie corrisponda a dieci volte la superficie coperta del fabbricato principale. Le costruzioni interrato non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne (cieche o senza scorrimento) alle zone edificabili devono distare almeno tre metri salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore: in sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico; per tutte le strade valgono le norme generali per le costruzioni fuori terra (REC art.62). le costruzioni interrato devono essere realizzate all'interno della stessa zona territoriale omogenea a cui appartiene il lotto.

6. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie.

7. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

8. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada non deve avere una pendenza superiore al 8%; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

ART. 71 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

1. Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale; sono ammesse autorimesse e locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico-compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.

2. Le autorimesse da realizzarsi ai sensi della let. h) del precedente art. 59, in eccezione agli indici di edificabilità.

3. Per le autorimesse dovrà essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 1.2 1986 e delle altre specifiche norme di legge.

4. In ogni nuovo edificio, ad esclusione di quelli produttivi, o ampliamento comportante incremento del numero delle unità immobiliari, devono essere reperiti gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, dei quali almeno il 50% deve essere ricavato all'interno del volume : tali parcheggi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati.

4.1 Per ciascun nuovo alloggio avente superficie utile superiore a 60 mq dovranno comunque essere previsti almeno due posti macchina (di cui uno coperto) con propria superficie utile complessiva non inferiore a mq 24; tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi. Nel caso di alloggi con superficie inferiore o uguale a 60 mq. dovrà essere garantito un posto auto coperto di almeno 12 mq. Per ogni unità immobiliare non residenziale deve essere reperito un posto auto per ogni 500 mc, o frazione, di volumetria lorda.

4.2 I punti 4.0 e 4.1 si applicano anche: nel caso di ristrutturazione di fabbricati con aumento di unità immobiliari, fatte salve particolari situazioni di difficile accessibilità o per le quali non sia opportuna la realizzazione di infrastrutture di collegamento; nel quale caso potrà essere acquistato lo spazio esternamente all'area pertinenziale, assoggettandolo a vincolo, oppure potrà essere monetizzato tutto o parte, previo parere della Giunta.

4.3 Nei casi di ristrutturazione di edifici, già esistenti dal 1989, ad esclusione di quelli produttivi, che non

comportino aumento delle unità immobiliari, devono essere previsti, gli spazi per parcheggio privato di autoveicoli nella misura prevista dall'art. 41 - sexies della L.S. 1150/'42 (1 mq/20mc.); nel caso di ristrutturazione completa si deve garantire posti auto coperti tanti quanti le unità immobiliari, fatte salve le situazioni di cui al precedente punto 4.2.

5. Autorimesse pertinenziali: a servizio delle unità abitative esistenti in qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione della zona A , alla data di adozione della presente Variante che ne fossero sprovviste o carenti, è consentita la realizzazione di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali, entro il limite massimo di cui alla l. 122/'89 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12mq e 24 mq; per ogni unità immobiliare di superficie utile maggiore di 60 mq, sono ammesse due autorimesse;
- b) altezza massima della fronte non superiore a 2,5 ml;
- c) la tipologia e il materiale della copertura dell'autorimessa dovranno essere analoghi a quelli dell'edificio principale; può essere consentita una sola falda di copertura nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale.
- d) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere in aderenza al fabbricato principale o a confine, previa autorizzazione del confinante: è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime; se la realizzazione dell'autorimessa in corpo unico disattende il rispetto delle norme igienico-sanitarie (areazione e luminosità) del fabbricato residenziale, ne è consentito un distacco massimo di 5,0 ml, salvo distanze maggiori per casi particolari, valutati dal responsabile del procedimento.
- e) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

6. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge. Possono sempre essere monetizzate le aree a parcheggio dovute quando inferiori a mq 12,5 (un posto auto), secondo i valori stabiliti da apposita delibera di Giunta.

ART. 72 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ

1. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni (ovvero aventi caratteristiche dimensionali rapportabili ai volumi pertinenziali dei fabbricati esistenti nell'intorno) aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione o di sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV e telefonici, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali, sentito il Responsabile dell'ARPAV solo per le opere di interesse igienico-sanitario.

2. Le sovrastrutture quali antenne paraboliche, impianti di condizionamento e refrigerazione, pannelli solari e simili vanno posizionati in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico: a tal fine è ammessa la loro collocazione esternamente al fabbricato, e con idonea schermatura preferibilmente di piante sempreverdi, qualora il tipo di impianto lo consenta.

3. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo dei parametri edilizi e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona applicando il successivo art. 99; analogamente è anche possibile realizzare fabbricati con pareti finestrate sui fondi adiacenti a distanza minima di 5m da tali impianti.

Art. 73 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO

1. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con l'autorizzazione o la concessione edilizia.

2. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati e con riporto, quando possibile, equivalente alla sterro: il terreno di riporto va sistemato in modo da raccordare l'originaria fisionomia del terreno.

3. Salvo il caso di rampe di accesso ed aree di manovra relative a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m 0.80 ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Per quanto riguarda, in particolare, la zona collinare, i muri di contenimento dovranno essere

rivestiti in pietra locale; possono essere concesse eventuali deroghe tipologiche in presenza di documentate situazioni orografiche che richiedano soluzioni non precedentemente indicate.

Art. 74 - RECINZIONI

1. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml.; per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3,0 ml

2. Nel caso di recinzioni realizzate in sasso o pietra può essere consentita un'altezza massima di 1.80 ml;

3. Sono ammesse deroghe alle dimensioni precedentemente indicate nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

4. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie.

5. All'interno delle zone territoriali omogenee con esclusione delle Z.T.O. di tipo "A, in corrispondenza dell'accesso carraio, l'eventuale cancello dovrà distare dal limite della proprietà pubblica, secondo le indicazioni della tabella art. 62, in modo tale da lasciare uno spazio libero sufficiente a consentire agli automezzi in entrata di non occupare la carreggiata stradale. Distanze diverse delle recinzioni rispetto a quanto previsto dalla tabella sopra riportata possono essere consentite qualora risulti prevalente l'esigenza dell'allineamento con recinzioni esistenti da entrambi i lati, al fine di evitare antiestetici "rientri"; con parere favorevole del Comando di Polizia Municipale e/o dalla Commissione Edilizia in tema di sicurezza e circolazione stradale.

6. Per particolari motivi di carattere tecnico funzionale da documentarsi adeguatamente di volta in volta il Responsabile dell'ufficio può autorizzare altezze, materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale.

7. Recinzioni e terrazzamenti ricadenti in zone agricole

7.1 Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; i tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente sostituiti o rivestiti in pietra locale iniziando da quelli prospicienti spazi pubblici.

7.2 Le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di opere murarie sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici.

7.3 La recinzione di spazi non strettamente pertinenziali, è ammessa con staccionate in legno senza fondazione o pali in legno direttamente infissi sul terreno (interasse minimo 2,50 ml ; h max. 1,20 ml derogabili per motivi legati alla caccia o per colture di pregio) collegati con non più di 3 correnti orizzontali o fili metallici orizzontali disposti ad un interasse minimo di cm 20: a tali interventi si applica la disciplina di cui all'art. 5 del R.E.

7.4 Distanza da rispettarsi dal confine stradale: si richiama la disciplina di zona per quanto non in contrasto con il Codice della Strada e di quanto indicato nella tabella riportata all'art.62.

Art. 75 - CARTELLI PUBBLICITARI

1. L'impiego di mezzi pubblicitari (insegne, sorgenti luminose, cartelli, manifesti, striscioni, segni orizzontali reclamistici, impianti di pubblicità e propaganda, e.) è consentito unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

2. Si richiama la disciplina del Codice della Strada e del relativo regolamento.

Art. 76 - DECORO DEGLI EDIFICI

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

Art. 77 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI

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

2. La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

3. Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi confinanti.

Art. 78 CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA RURALE

CARATTERI GENERALI DELL'EDIFICAZIONE

Ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale : è ammessa l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate di particolare pregio, saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio a disposizione di tutti formato da schede illustrative predisposte a cura del Progettista.

Oltre ai consueti parametri edilizi vengono di seguito forniti alcuni schemi "tipologici" che debbono indirizzare la progettazione.

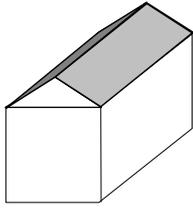
a) copertura

l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 30% e il 48%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà in coppi o tegole di tipo tradizionale; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni;

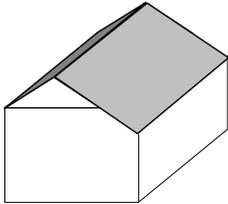
Gli schemi di copertura di seguito indicati partendo dall'esemplificazione delle tipologie tradizionali, forniscono le indicazioni per riqualificare le coperture alterate e solo in questo contesto sono ammessi modesti incrementi volumetrici senza aumento delle superfici utili, altrimenti non consentiti.

ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE

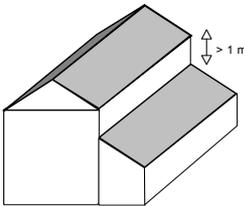
Negli esempi riportati sono raffigurate le piu' frequenti tipologie di copertura ammesse:
e' consentita l'aggregazione tra diversi tipi di copertura a condizione che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato
E' ammessa la copertura a padiglione con esclusione dei fabbricati a pianta prossima al quadrato.



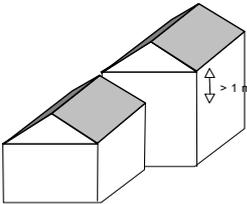
1. a capanna semplice:
due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio



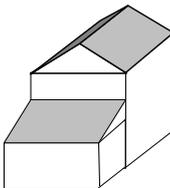
2. a capanna asimmetrica:
come il tipo 1 ma con una falda piu' allungata sul fronte principale o sul retro



3. a capanna interrotta:
come il tipo 2 ma la falda maggiore e' interrotta il dislivello tra le falde sara' maggiore a 1,0 m



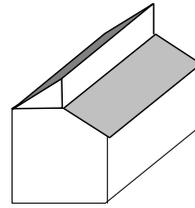
4. a corpi disassati:
e' una forma di aggregazione dei tipi a capanna il dislivello tra falde sara' maggiore ad 1 m



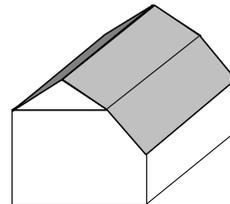
5. a corpi disassati
la copertura a falda unica e' ammessa unicamente per i corpi di fabbrica aggregati, escluso i corpi di fabbrica principale

ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

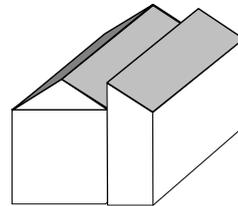
Non e' consentito alterare le coperture originarie dei vecchi fabbricati di interesse ambientale
E' sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture difformi verso le tipologie ammesse, anche quando cio' comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.



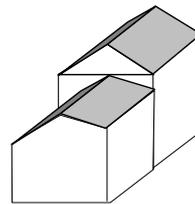
a. a falde sfalsate sul colmo



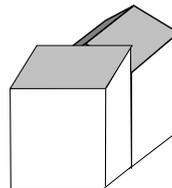
b. con falda di copertura interrotta da diversa inclinazione



c. con copertura ad una falda emergente sul lato lungo



d. con falde di copertura avente diversa inclinazione nell'ambito stesso fabbricato



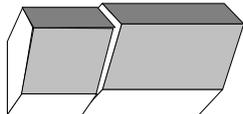
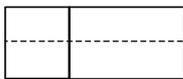
e. con falda di copertura emergente sul lato breve

b) pianta dell'edificio residenziale:

in pianta il corpo principale dell'edificio residenziale di nuova edificazione dovrà rifarsi ad un rettangolo con lato minore non eccedente i 2/3 di quello maggiore al quale corrisponderà il fronte principale; l'aggregazione dei volumi secondari potrà avvenire sulla base delle tipologie tradizionali esemplificate negli schemi allegati:

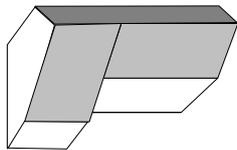
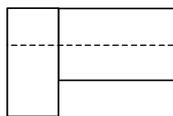
ESEMPI DI COMPOSIZIONE TRA CORPO PRINCIPALE E CORPI SECONDARI

E' ammessa l'aggregazione di piu' forme compositive per lo stesso fabbricato: si richiamano i criteri precedentemente illustrati per le modalita' di copertura.



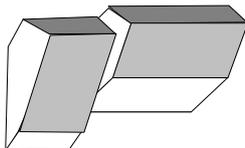
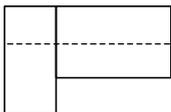
A) corpi paralleli

Il corpo secondario, normalmente piu' basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovra' essere allineato, planimetricamente, sul retro o sul fronte; la copertura riprendera' quella del volume principale.



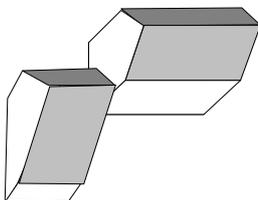
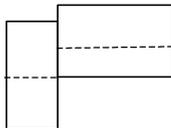
B) corpi ortogonali

In questo caso il corpo secondario e' ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sulla fronte o sul retro; la profondita' dell'avanzamento non potra' superare la larghezza della fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovra' essere di almeno 1,0 m.



C) corpi ortogonali

Rispetto al caso B) il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale; tale avanzamento, di altezza inferiore a quella del corpo principale non dovra' superare la profondita' stabilita nel punto B).



D) corpi ortogonali

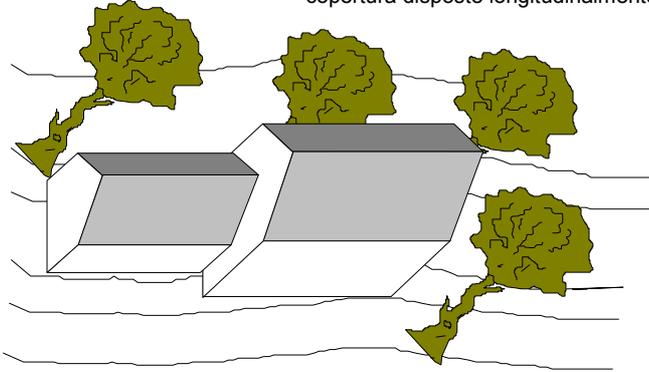
Rispetto al caso C) il corpo secondario è slittato in avanti con conseguente spostamento della linea di colmo in allineamento con la fronte dell'edificio principale.

c) schema insediativo

deve essere riconosciuta l'importanza del posizionamento dei fabbricati in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi matrice e di impianto, fossi e sponde, curve di livello) con l'obiettivo della salvaguardia del paesaggio. Poichè il territorio di Marostica è morfologicamente differenziato nella fascia collinare e in quella di pianura si forniscono gli schemi insediativi di riferimento nelle due situazioni:

ZONA COLLINARE

ORIENTAMENTO: parallelo alle linee di pendenza e falde di copertura disposte longitudinalmente



Nel caso di aggregazione di nuclei insediativi originari sono ammissibili soluzioni diverse che meglio si integrino con l'esistente. Le alberature costituite da essenze ad alto fusto a foglia caduca, saranno posizionate secondo l'andamento morfologico dell'intorno. In caso di fabbricato parzialmente interrato, dovrà essere adottata la soluzione che garantisce la minore entità dello sterro e del riporto.

ZONA DI PIANURA

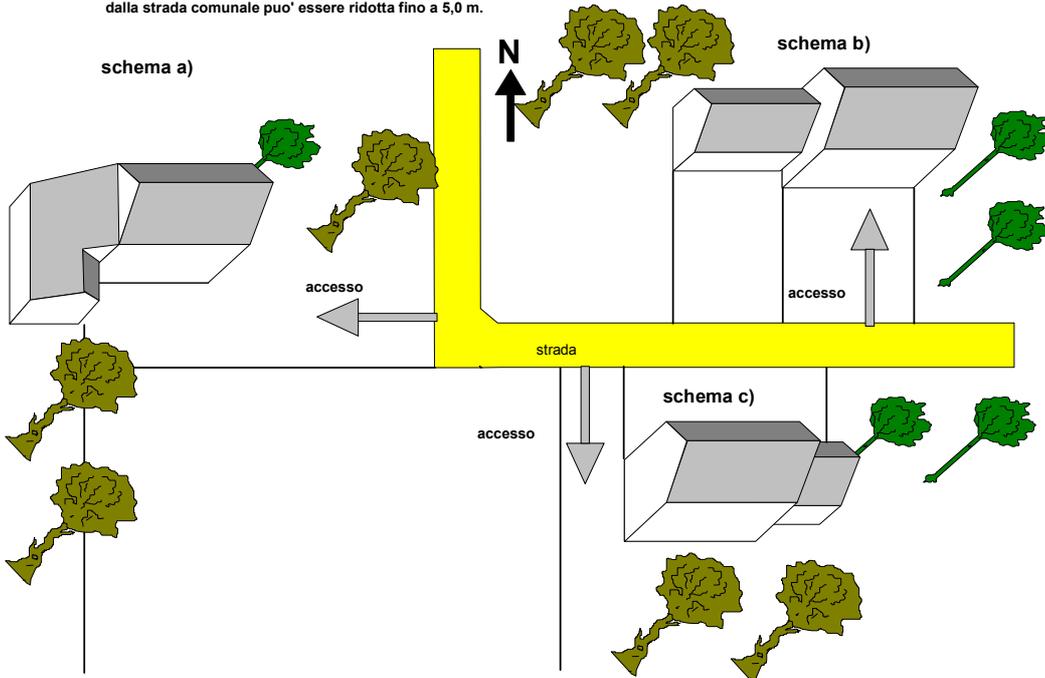
ORIENTAMENTO: il fattore principale è costituito dall'orientamento rispetto ai punti cardinali, con il fronte rivolto a sud, sud-est, sud-ovest: fattori secondari sono costituiti dalla viabilità, dai corsi d'acqua, dai limiti delle proprietà.

Nelle situazioni intermedie o compromesse, il posizionamento sarà valutato caso per caso per favorire il miglior inserimento dei manufatti.

Per i fabbricati non residenziali, in particolare per gli annessi rustici staccati dall'edificio residenziale, è ammesso un orientamento "normale" rispetto alla residenza.

Per ogni intervento di nuova edificazione residenziale è fatto obbligo dell'impianto di almeno quattro essenze arboree ad alto fusto e foglia caduca da disporsi come dagli schemi. Le ulteriori essenze potranno essere disposte diversamente.

Per i fabbricati da realizzarsi conformemente agli schemi a) e c) e privi di accesso carraio sul fronte prospettante la strada, la distanza dalla strada comunale può essere ridotta fino a 5,0 m.



- d) rivestimenti esterni e finiture:
gli elementi di finitura esterna dovranno essere prevalentemente del tipo muratura intonacata dipinta con colori tipici della zona; sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo; è prescritta la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentita la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti.
Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature così come l'evidenziazione dei marcapiani.
- e) forometria :
le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; il Comune può consentire la deroga limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.
Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di ml. 1,50.
Non sono ammesse le terrazze a sbalzo né le scale esterne eccedenti il primo piano.
Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli oscuri in legno, del tipo a libro o simili.
- f) scivoli e rampe :
non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati qualora tali scivoli o rampe siano prospicienti spazi pubblici o di uso comune. Eventuali eccezioni riferite al miglioramento di situazioni esistenti vanno di volta in volta descritte e motivate.

PARTE III
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA
TITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 79 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

2. La edificazione su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno può essere consentita solamente quando ritenuta possibile da adeguata relazione geologica; quest'ultima dovrà garantire la fattibilità, la sicurezza e la salubrità della nuova costruzione, e contenere tutte le indicazioni tecnico-costruttive da rispettarsi nell'intervento.

3. È 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 settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. o di suo incaricato o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune per gli aspetti di rispettiva competenza.

4. 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 come descritte da apposita relazione geologica ove richiesto dal responsabile del procedimento.

5. devono essere collegati alla fognatura comunale gli scarichi delle costruzioni a meno di 50 mt dalla fognatura. Negli altri casi deve essere previsto lo smaltimento autonomo all'interno del lotto, separando le acque bianche da quelle nere. Il trattamento delle acque nere deve prevedere:

- Vasca condensa-grassi per il trattamento delle acque saponate;
- Vasca Imhoff per il trattamento delle acque nere e acque saponate;
- La sub-irrigazione quale recapito finale.

Per le specifiche si veda la D.P.C.M. 4 febbraio 1977.

Art. 80 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE

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

2. Le relative strutture devono pertanto essere isolate e interrate mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

3. I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra privi di scantinato, devono essere impostati su solaio con sottostante idoneo drenaggio o su apposito vespaio. In alternativa al solaio con drenaggio può essere realizzato un adeguato isolamento con idonei materiali. Il progetto dovrà precisare le caratteristiche tecniche degli interventi a protezione dell'umidità del suolo.

4. Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

5. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

6. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 81 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE ECC.)

1. Il Responsabile dell'ufficio, 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, etc. di varia natura, conformemente alla legislazione vigente, ai relativi decreti di applicazione, alle successive modificazioni ed integrazioni ed al Regolamento Comunale di Igiene.

2. Le canne fumarie devono, proseguire fino ad emergere dal manto di copertura di almeno 1,00 ml ed in ogni caso essere fuori dalla zona di reflusso (se l'edificio è di civile abitazione) ed essere comunque ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.

3. I camini non possono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10,0 ml. Per gli edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 ml il colmo del tetto, e distare almeno 10,00 ml da aperture di stabili contigui: si richiama il rispetto della legislazione vigente. In ogni caso, a giudizio dell'ARPAV, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.

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

5. Inquinamento luminoso: l'illuminazione esterna, nel rispetto della vigente legislazione, dovrà garantire il minor inquinamento luminoso mediante l'impiego di apparecchi illuminanti che indirizzino il fascio luminoso unicamente verso terra. Sono fatte salve eventuali comprovate esigenze di sicurezza.

6. Requisiti acustici

6.1. Nella progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale va previsto l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare, per quanto possibile, la produzione e propagazione di rumori. In particolare gli impianti e le condotte che possono essere sorgenti di rumori, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

6.2. I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

6.3. Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni: le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

6.4. Il Responsabile dell'ufficio, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e dell' U.L.S.S. , può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

6.5. In particolare dovranno essere tenute presenti e applicate le indicazioni fornite dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 1769 del 30.4.66, la norma U.N.I. 8270/4.

7. Radiazioni elettromagnetiche

Il rilascio delle autorizzazioni edilizie per l'installazione degli impianti per telefonia mobile è subordinato all'acquisizione da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del parere favorevole dell'ARPAV entro 90 giorni dalla richiesta. In mancanza vi è il silenzio assenso ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.Lgs n.198/02.

Art. 82 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

1. Valgono in generale e per quanto non specificatamente riportato nel presente R.E. i limiti e le norme contenute nel D.M. 5.7.'75 e succ.

2. In sede di rilascio di concessione edilizia per interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con suddivisione delle unità abitative, il numero degli alloggi con superficie fino a 45mq non potrà superare quello degli alloggi con superficie maggiore.

Art. 83 - LOCALI ABITABILI

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

2. Sono considerati locali 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, ecc.

3. L'altezza minima per i vani principali abitativi delle nuove costruzioni è di ml 2,70; per il recupero d'edifici esistenti, l'altezza minima è di ml 2,50, qualora il soffitto non sia orizzontale è prescritta l'altezza media di m 2,70 per i nuovi edifici e di 2,50 per quelli esistenti.;vengono fatte salve altezze minori già acquisite, sono comunque consentiti interventi migliorativi della situazione preesistente.

4. Nel caso di soffitto con travatura a vista l'altezza interna va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso sia inferiore.

5. Per quanto qui non specificato si fa riferimento al D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni ed al D.M. Sanità 9-6-1999.

E' fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 65.

Art. 84 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

1. 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, possono essere derogate qualora sussistano motivate ragioni in relazione allo specifico utilizzo dei locali, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS 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, con un minimo di 5 ricambi ora purché, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato, siano garantiti sufficienti requisiti igienico- sanitari;

2. Per i piani terra è prescritta l'altezza minima netta di m. 3,00, riducibile a m. 2,70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, abbiano un'altezza media misurata sulla porzione del vano principale e del soppalco sovrastante di almeno 2,40 ml, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 1,80 ml.

3. Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

4. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

5. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla circolare regionale veneta n. 38/87.

Art. 85 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI

1. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono:

- a) avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 con pedata di almeno 30 cm e provviste di almeno un corrimano; per le scale a chiocciola la pedata minima non deve essere minore di cm 10, quella media di almeno cm 30 e avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1.20.
- b) essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano, di superficie non inferiore a 1/12 della superficie del vano scale; è anche ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/10 di quella del vano scala.

2. In ogni altro caso le dimensioni del vano scale devono essere rispondenti a quanto indicato nel DM 236/89. Le rampe di scale interne alle unità abitative:

- a) che collegano vani principali devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1.00 con pedata di almeno 25 cm, provviste di almeno un corrimano e nell'eventuale pinerottolo non potranno essere ricavati più di tre scalini per quadrante; per le scale a chiocciola la pedata minima non deve essere minore di cm 10 e media di cm 25.
- b) Che collegano vani accessori devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 0.80 con pedata di almeno 25 cm, provviste di almeno un corrimano e nell'eventuale pinerottolo non potranno essere ricavati più di tre scalini per quadrante; per le scale a chiocciola la pedata minima non deve essere minore di cm 10 e media di cm 25.

3. È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e sia assicurata una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle dimensioni originarie ad eccezione delle ristrutturazioni totali (demolizione e ricostruzione o svuotamento interno) dove si devono rispettare le misure di cui al punto 1 o in alternativa, quando nell'edificio sia prevista l'installazione di ascensore omologato, le dimensioni previste al punto 2.

5. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml. 1,0 e non essere scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

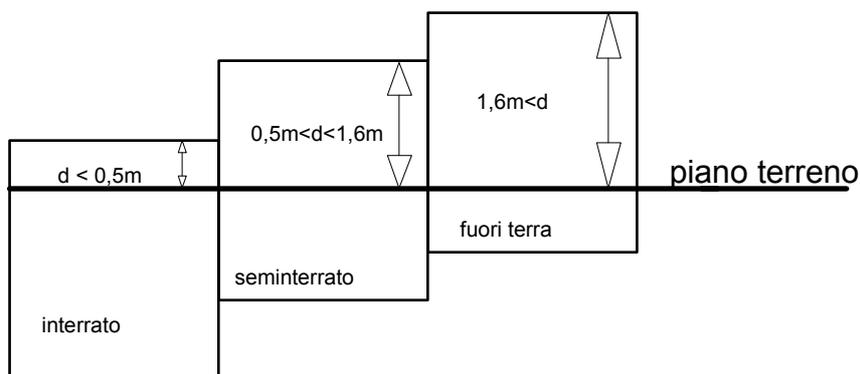
Art. 86 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI

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

2. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni relative alla protezione dall'umidità; debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

3. Si definiscono più in dettaglio, per i locali con altezza netta fino a 3,0 ml, detta "d" la distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto):

- a) INTERRATI: se la distanza "d" è minore o uguale a 0,5 ml;
- b) SEMINTERRATI: se "d" è compresa tra 0,5 ml e 1,60 ml;
- c) ASSIMILABILI A FUORITERRA : se "d" è maggiore di 1,60 ml.



4. Detti locali non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

Art. 87 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI - TAVERNE - CUCINE ; CORTILI E CAVEDI

1. Locali per servizi igienici

1.1 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.

1.2 È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, nonché di superficie inferiore al minimo stabilito, solo per le strutture ad uso collettivo, in caso di comprovata necessità, e per il secondo bagno delle unità abitative a condizione che:

a) 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 illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che:

b) sia prevista un'aspirazione meccanica che assicuri un ricambio orario almeno di 5 vol/h se continua, ovvero 10 vol./h se intermittente (in questo caso deve essere avviata contestualmente all'entrata nel servizio e disattivarsi non prima di avere effettuato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da quest'ultimo.

Sono fatti salvi gli interventi fino al restauro su edifici oggetto di tutela ove sono ammissibili soluzioni diverse che privilegino l'integrità del manufatto.

1.3 L'installazione di impianti a combustione (es. scaldacqua) è soggetta alle norme Uni-Cig recepite dalla legislazione vigente (L.1083/71 e succ.): è in ogni caso vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

1.4 Valgono specificatamente i dettati delle L.384/78 e della L.13/89 e successivo DM 236/89 per i rispettivi campi di applicazione.

2. Taverne

2.1 I locali destinati a "taverne" devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) altezza minima 2,40 ml;
- b) essere adeguatamente illuminati ed areati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture "a bocca di lupo" non deve superare il 50%;
- c) il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termigrometrico e protezione dall'umidità;
- d) rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

3. Locali cucina

3.1 Ogni alloggio deve essere dotato di uno spazio adibito ad uso cucina, di superficie non inferiore a mq 5 e con lato minimo di 1,60 m, illuminato ed areato direttamente dall'esterno e altezza minima non inferiore a 2,40ml. Si possono realizzare anche cucine in nicchia o utilizzare spazi da adibire a zona di cottura: in tal caso il rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento dovrà essere commisurato alla superficie complessiva comprendente la zona cottura mentre lo spazio di soggiorno sarà misurato al netto della superficie destinata a cucina. Oltre ai requisiti generali tale locale deve:

- a) avere una cappa sopra ogni punto di cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione; il ricambio d'aria deve essere maggiore o uguale a 3 vol/h;
- b) per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cmq provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna: questa apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste, inoltre, devono essere protette con griglie anti-insetto in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

4. Devono in ogni caso essere rispettate le vigenti norme di sicurezza per l'installazione di apparecchi a combustione.

5. Cortili e cavedi

I cortili non devono essere chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, orientando preferibilmente verso Sud le pareti aperte, ad eccezione ovviamente dei cortili delimitati da muri di cinta. Le chiostrine e i cavedi possono essere ricavate solo per migliorare le condizioni di edifici già esistenti; su di esse possono prendere luce solo servizi igienici, scale e locali di disobbligo; gli eventuali bagni prospicienti devono essere anche dotati di ventilazione forzata canalizzata a tetto.

Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

1. 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; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni; il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
4. Le distanze tra stalle e concimaie e le abitazioni di cui agli artt. 86 e 87 del presente Regolamento, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle dimensioni dei manufatti in questione.
5. Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia, con fondo e pareti impermeabili, lontane almeno 100 m da pozzi e fontane utilizzabili per scopi idropotabili, 50 m da acquedotti, serbatoi di acqua, 20 m dall'abitazione del titolare, 30 m da abitazioni di altri proprietari e 10m da strade pubbliche ; sono fatte salve distanze maggiori richieste dall'U.L.S.S. Le concimaie esistenti possono essere ampliate previo parere del responsabile SIP dell'ULSS che accerti l'insussistenza di inconvenienti igienico sanitari. Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia o di vasche di raccolta.
6. Possono essere disposte particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Art. 89 - RIFORNIMENTO IDRICO

1. Gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.
2. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane; questa rete di distribuzione dovrà essere completamente separata da quella dell'acqua destinata al consumo umano.

TITOLO II

STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI

Art. 90 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

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

ART. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI

1. I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.
2. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
3. Il Responsabile dell'ufficio ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 2,50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Comune può consentire un'altezza inferiore in caso di documentata necessità, fatta salva l'incolumità pubblica.
4. Il Responsabile dell'ufficio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 93 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. 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 è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.
2. Gli angoli sporgenti dagli assiti o da 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.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
4. Devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazioni di ristagni d'acqua.

Art. 94 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

1. Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico o di uso 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 le attrezzature per attuarli.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Il Responsabile dell'ufficio ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.
7. Devono essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.
8. I lavori da eseguire nel sottosuolo 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 successivo art. 95.

Art. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE

1. I cortili chiusi esistenti devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio adeguato, o attraverso lo spazio privato, in sicurezza.
2. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.
3. I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente interrati in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione: la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno.
4. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.
5. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna con adeguato grado di protezione.
6. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili e rispettare le vigenti disposizioni di legge e le istruzioni emanate in materia dagli organi competenti.

TITOLO III
NORME FINALI

Art. 96 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

1. Qualsiasi rinvenimento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco e alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo al contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

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

Art. 97 - NORME ABROGATE

3. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

Art. 98 - PIANI ATTUATIVI APPROVATI PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PRG (Dicembre 2003)

1. Il presente articolo disciplina i Piani Urbanistici Attuativi individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita numerazione

2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi di cui al punto 1, si applicano i seguenti criteri:

- 1) Nel caso di SUA vigenti (approvati da meno di 10 anni o 15 se con proroga del CC cfr. art.54) con avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, il completamento dell'edificazione dovrà avvenire secondo la norma del SUA medesimo;
- 2) Nel caso di SUA approvati da più di 10 anni (15 anni se con proroga del CC) con avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e/o cessione o la costituzione di apposita servitù di uso pubblico in favore del Comune delle aree e opere convenzionate, il completamento dell'edificazione dovrà avvenire secondo:
 - indice fondiario secondo le previsioni dello strumento urbanistico attuativo (rapporto di copertura nei casi in cui non sia previsto l'indice fondiario), per i lotti residui inedificati
 - gli altri parametri urbanistici ed edilizi secondo le norme generali del PRG vigente (NTA e RE), anche nel caso di adeguamenti degli edifici esistenti;
- 3) Nel caso di SUA approvati da più di 10 anni (15 anni se con proroga del CC) senza che sia avvenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione, il completamento dell'edificazione dovrà avvenire secondo i parametri urbanistici ed edilizi delle norme del SUA medesimo previa sottoscrizione di nuova apposita convenzione nella quale sono stabiliti i tempi, garanzie, modalità di realizzazione delle opere o loro monetizzazione

3. È altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.R.G. nei limiti di cui all'art.11 L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.

4. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

Art. 99 - POTERI DI DEROGA

1. Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti limiti:

a) edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse purché non comportante modifica della destinazione di zona, limitatamente a:

- incremento dei parametri edificatori e stereoetrici non eccedenti il 50% di quelli della zona;
- l'installazione di impianti di diffusione di onde elettromagnetiche;

Le altezze risultanti da detti impianti e la loro ubicazione, soprattutto se collocati in zona agricola o in

zona residenziale, non devono comunque compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

b) Varianti per strutture di impianti pubblici di modesta entità (art. 74 l.r. 61/85)

Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di H. superiore a 3,0 ml e volume maggiore di 30 mc devono rispettare un distacco di almeno 10 ml dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e 5 ml dal confine di proprietà; il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. I fabbricati che dovessero essere costruiti sui terreni adiacenti all'area ove sorge l'impianto debbono rispettare le distanze dai confini fissate dal P.R.G., ad esclusione di quelli ricadenti nel lotto dal quale è stata scorporata l'area dell'impianto. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

La distanza minima dal ciglio di strade comunali (tipo "E" ed "Fc" della classificazione stradale), provinciali (tipo "C" ed "E" della classificazione stradale), statali (tipo "C" ed "E" della classificazione stradale) e di altri spazi pubblici, in tutto il territorio comunale è di 5.00 ml, riducibile a ml 1,50 dal ciglio di strade vicinali ("Fv" della classificazione stradale), e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

2. Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare permesso di costruire in deroga alla norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.R.G. nei seguenti casi:

- a) aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili;
- b) Per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

3. Sono da rispettare le disposizioni del D. L. 490/99

Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO

1. Salva la applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 101, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Responsabile dell'ufficio farà redigere dall'Ufficio lavori Pubblici del Comune un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

Art. 101 - SANZIONI

2. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore.

3. Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. n. 383 del 3.3.1934, con le modifiche di cui alla L. n. 137 del 3.5.1967 e L. n. 689 del 24.11.1981, art. 16-113. (Sanzione pecuniaria da L. 50.000 a L. 1.000.000).

4. Il Responsabile dell'ufficio può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli art. 151 n. 6, e 153 del R.D. n. 148 del 4.2.1915.

INDICE GENERALE

TITOLO PRIMO	1
PARTE I	2
TITOLO I	2
<i>Capitolo I - Norme Generali</i>	2
ART. 1 CONTENUTO-LIMITI-VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	2
Art. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	2
Art. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI.....	2
TITOLO II	3
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	3
<i>Capitolo I - Obbligo di Concessione e Autorizzazione</i>	3
Art. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI	3
Art. 5 - INTERVENTI NON SUBORDINATI AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE E PER OPERE URGENTI (da applicare subordinatamente al Dpr 380/2001)	5
Art. 6 - PERTINENZE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA.....	5
Art. 7 - OPERE PRECARIE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.....	5
<i>Capitolo II - Definizione degli Interventi</i>	6
Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	6
Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	6
Art. 10 - RESTAURO	6
Art. 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	7
Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	7
Art. 13 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (RICOSTRUZIONE).....	8
Art. 14 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	8
Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	8
<i>Capitolo III - Destinazioni d'uso</i>	9
Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI.....	9
Art. 17 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	9
Art. 18 - DESTINAZIONI DI ZONA.....	9
TITOLO III	10
AUTORIZZAZIONE ED ONERI	10
<i>Capitolo I - Domanda e rilascio di Concessione o Autorizzazione</i>	10
Art. 19 - SOGGETTI AVENTI TITOLO	10
Art. 20 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE : FORMA - CONTENUTO	10
Art. 21 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	11
Art. 22 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA.....	14
Art. 23 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	14
Art. 24 - DECISIONI DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO	14

Art. 25 - AUTORIZZAZIONI TACITE.....	14
Art. 26 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	15
Art. 27 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.....	15
<i>Capitolo II - Onerosità Delle Concessioni</i>	16
Art. 28 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE	16
Art. 29 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI.....	16
Art. 30 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	16
Art. 31 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	17
Art. 32 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	17
Art. 33 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE.....	17
<i>Capitolo III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni</i>	18
Art. 34 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	18
Art. 35 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE.....	18
Art. 36 - VARIANTI TENDENTI A RIDURRE IL CONTRASTO CON LA NORMATIVA URBANISTICA	18
TITOLO IV.....	19
ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITÀ	19
<i>Capitolo I - Inizio dei lavori.....</i>	19
Art. 37 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	19
Art. 38 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	19
Art. 39 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	19
Art. 40 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	20
Art. 41 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	20
Art. 42 - ESECUZIONE DELLE OPERE	20
<i>Capitolo II - Controlli e Provvedimenti Repressivi</i>	21
Art. 43 - VISITE DI CONTROLLO	21
Art. 44 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	21
Art. 45 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.....	21
<i>Capitolo III - Certificato d'uso.....</i>	22
Art. 46 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO	22
Art. 47 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	22
COMMISSIONE EDILIZIA	23
Art. 48 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	23
Art. 49- COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.....	23
Art. 50 - COMMISSIONE EDILIZIA: FUNZIONAMENTO	23
PARTE II	24
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA	24
TITOLO I	24

DISCIPLINA URBANISTICA	24
Art. 52 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	24
Art. 53 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	24
Art. 54 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI IN VIGORE DALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (Dicembre 2003).....	24
Art. 55 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	25
Art. 56 - CONVENZIONI URBANISTICHE	25
Art. 57 - INDICI URBANISTICI.....	26
Art. 58 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	27
TITOLO II	28
DISCIPLINA EDILIZIA	28
Art. 59 - VOLUME URBANISTICO E ALTEZZA DEL FABBRICATO.....	28
Le NTA riportano nelle zto le altezze massime della fronte, l'altezza del fabbricato ed il numero massimo di piani.	29
Art. 60 - DISTACCHI TRA FABBRICATI (si misura in proiezione per i punti 1 e 2)	29
Art. 61 - DISTANZE DAI CONFINI (si misura radialmente)	30
Art. 62 - DISTANZA DALLE STRADE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (si misura radialmente).....	31
TITOLO III.....	35
INTERVENTI EDILIZI	35
Art. 63 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	35
Art. 64 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	35
Art. 65 - COPERTURE E SOTTOTETTI	35
Art. 66 - POMPEIANE.....	37
Art. 67 - AGGETTI E SPORTI.....	37
Art. 68 - SCALE ESTERNE	38
Art. 69 - PORTICI E MARCIAPIEDI	38
ART. 70 - COSTRUZIONI INTERRATE – SEMINTERRATE	38
ART. 71 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	39
ART. 72 - COSTRUZIONI E MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ	40
Art. 73 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	40
Art. 74 - RECINZIONI	41
Art. 75 - CARTELLI PUBBLICITARI.....	41
Art. 76 - DECORO DEGLI EDIFICI	42
Art. 77 - DECORO E MANUTENZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	42
Art. 78 CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA RURALE.....	42
PARTE III.....	47
TUTELA IGIENICO-SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA.....	47
TITOLO I.....	47

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE.....	47
Art. 79 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	47
Art. 80 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE.....	47
Art. 81 - FUMI, POLVERI, RUMORI ED ALTRI INQUINANTI FISICI (RADIAZIONI IONIZZANTI, VIBRAZIONI, RADIAZIONI ELETTROMAGNETICHE ECC.).....	48
Art. 82 - PARAMETRI ABITATIVI E DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI.....	48
Art. 83 - LOCALI ABITABILI.....	49
Art. 84 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	49
Art. 85 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI.....	49
Art. 86 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI	50
Art. 87 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI - TAVERNE - CUCINE ; CORTILI E CAVEDI	50
Art. 88 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	52
Art. 89 - RIFORNIMENTO IDRICO	52
TITOLO II.....	53
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI.....	53
Art. 90 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	53
ART. 91 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI URGENTI	53
Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI	53
Art. 93 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	53
Art. 94 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO.....	53
Art. 95 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI CAUTELATIVE	54
TITOLO III	55
NORME FINALI	55
Art. 96 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO	55
Art. 97 - NORME ABROGATE	55
Art. 98 - PIANI ATTUATIVI APPROVATI PRIMA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PRG (Dicembre 2003).....	55
Art. 99 - POTERI DI DEROGA.....	55
Art. 100 - INTERVENTI D'UFFICIO	56
Art. 101 - SANZIONI	56