



VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004
D.G.R.V. 2121/2007

Regolamento Edilizio

Progettista variante adottata 2004:
ing. Luca Zanella - UDINE

Capoprogetto edizione e banche dati
variante adottata 2004:
ing. Davide Rossi - UDINE

Redazione elaborati definitivi:
Ufficio Tecnico Comunale
Il dirigente: dott. Arch. Francesco Manelli

INDICE

PARTE I

TITOLO 1 - NORME GENERALI MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO 1 – NORME GENERALI

ART. 1 contenuto – limiti – validità del regolamento edilizio.....	1
ART. 2 misure di salvaguardia	1
ART. 3 responsabilità degli operatori	1

TITOLO 2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO 1 – OBBLIGO DI PERMESSO A COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 4 attività edilizia libera	2
ART. 5 interventi subordinati al permesso di costruire	2
ART. 6 interventi subordinati a denuncia di inizio attività.....	2
ART. 7 opere pubbliche	2

CAPITOLO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 8 interventi di manutenzione ordinaria	2
ART. 9 manutenzione straordinaria	3
ART. 10 restauro e risanamento conservativo.....	3
ART. 11 ristrutturazione edilizia.....	3
ART. 12 ristrutturazione urbanistica	3
ART. 13 interventi di nuova costruzione	3

CAPITOLO 3 – DESTINAZIONI D'USO

ART. 14 destinazioni d'uso.....	3
ART. 15 destinazioni d'uso e variazioni	4
ART. 16 pertinenze e accessori	4
ART. 17 opere precarie.....	4

TITOLO 3 – PERMESSO DI COSTRUIRE E ONERI

CAPITOLO 1 – DOMANDA E RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 18 soggetti aventi titolo	5
ART. 19 domande di permesso di costruire : forma-contenuto.....	5
ART. 20 norme per la presentazione dei progetti.....	5-6-7
ART. 21 istruttoria sulla domanda di permesso di costruire.....	7
ART. 22 richiesta e rilascio di copie.....	8

CAPITOLO 2 – ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 23 oneri collegati al permesso di costruire	8
--	---

CAPITOLO 3 – DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 24 decadenza del permesso di costruire	8
---	---

TITOLO 4– ESECUZIONE DEI LAVORI COLLAUDO E AGIBILITA'

CAPITOLO 1 – INIZIO DEI LAVORI

ART. 25 attività preliminari all'inizio dei lavori.....	9
ART. 26 inizio e termine dei lavori	9
ART. 27 direttore dei lavori.....	9
ART. 28 organizzazione del cantiere.....	9
ART. 29 occupazione di suolo di uso pubblico.....	9
ART. 30 manomissione di suolo e sottosuolo pubblico.....	10

CAPITOLO 2 – VERTIFICATO DI AGIBILITA' E PROCEDIMENTO

ART. 31 certificato di agibilità	10
ART. 32 procedimento di rilascio del certificato di agibilità	10

CAPITOLO 3 – CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

ART. 33 visite di controllo.....	11
----------------------------------	----

TITOLO 5– COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 34 commissione edilizia: composizione e costituzione.....	12
ART. 35 adunanze della Commissione Edilizia.....	12
ART. 36 competenze della Commissione Edilizia	12

PARTE II

TITOLO 1 – ESTETICA ED ORNATO

CAPITOLO 1 – CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 37 cortili	13
ART. 38 chiostrine e cavedi	13
ART. 39 costruzioni accessorie	13
ART. 40 prescrizioni edilizie particolari	13

CAPITOLO 2 – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI

ART. 41 decoro degli edifici	13
ART. 42 decoro degli spazi	14
ART. 43 aggetti e sporti	14
ART. 44 illuminazione sotterranei	14
ART. 45 comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	14
ART. 46 recinzioni delle aree private.....	14
ART. 47 alberature	15
ART. 48 coperture.....	15
ART. 49 scale esterne	15
ART. 50 marciapiedi.....	15
ART. 51 portici.....	15
ART. 52 tipologia edilizia particolare	15

CAPITOLO 3 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 53 interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico	15
ART. 54 rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.....	15
ART. 55 indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	16
ART. 56 numeri civici	16

TITOLO 2 – IGIENE SANITA' E SICUREZZA

CAPITOLO 1 – PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

ART. 57 igiene del suolo e del sottosuolo.....	17
ART. 58 tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	17
ART. 59 protezioni dall'umidità	17
ART. 60 fumi, polveri ed esalazioni	17
ART. 61 inquinamento idrico	17
ART. 62 condotti e bacini a cielo aperto.....	17
ART. 63 condotti chiusi	17
ART. 64 depurazione degli scarichi.....	18
ART. 65 allacciamenti	18
ART. 66 fognature residenziali	18
ART. 67 prescrizioni particolari.....	18
ART. 68 rifiuti solidi urbani	18

CAPITOLO 2 – REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI

ART. 69 parametri abitativi	18
ART. 70 locali abitabili, accessori e sussidiari.....	18
ART. 71 caratteristiche tecniche delle abitazioni fruente di contributo statale.....	19
ART. 72 sottotetti e mansarde	19
ART. 73 cucine	19
ART. 74 locali per i servizi igienici.....	19
ART. 75 scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.....	19
ART. 76 corridoi e disimpegni.....	20
ART. 77 locali non abitabili, seminterrati e scantinati	20
ART. 78 locali ad uso collettivo	20
ART. 79 barriere architettoniche.....	20
ART. 80 stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	20
ART. 81 edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	20
ART. 82 impianti a servizio dell'agricoltura	20

CAPITOLO 3 – STABILITA' DELLE COSTRUZIONI E CAUTELE NEI LAVORI	
ART. 83 stabilità delle costruzioni	21
ART. 84 manutenzione ed interventi urgenti	21
ART. 85 opere provvisoriale	21
ART. 86 scavi e demolizioni	21
ART. 87 movimento ed accumulo dei materiali	21

TITOLO 3

CAPITOLO 1 – PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 88 locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili	22
ART. 89 impiego di strutture lignee	22
ART. 90 prevenzione dei pericoli di incendio	22
ART. 91 particolari prescrizioni cautelative	22
ART. 92 uso di gas in contenitori	22

CAPITOLO 2 – CONTROLLO ENERGETICO - RISCALDAMENTO

ART. 93 apertura vetrate	22
ART. 94 composizione degli edifici	22
ART. 95 regolazione automatica della temperatura	22

CAPITOLO 3 – NORME TECNOLOGICHE

ART. 96 norme generali	22
ART. 97 requisiti termici e idrometrici	23
ART. 98 requisiti illuminotecnici	23
ART. 99 requisiti acustici	23
ART. 100 requisiti relativi alla purezza dell'aria	24
ART. 101 requisiti relativi a servizi tecnologici	24
ART. 102 requisiti relativi alla fruibilità	24
ART. 103 requisiti relativi alla sicurezza	24
ART. 104 requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	24
ART. 105 requisiti relativi alla durabilità	24
ART. 106 requisiti ecologici	25

PARTE III

ART. 107 poteri di deroga	26
ART. 108 sanzioni	26



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
- Provincia di Vicenza -

PARTE I

TITOLO 1° NORME GENERALI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPITOLO I - Norme generali

Art. 1 - Contenuto - Limiti - Validità del Regolamento Edilizio

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

Considerata la natura di fonte normativa secondaria, il presente regolamento edilizio è efficace e vincolante fintanto che non contrasti con le norme statali o regionali vigenti o che entreranno in vigore successivamente all'approvazione del presente regolamento.

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

Le presenti norme prevalgono su altre disposizioni comunali in precedenza adottate che disciplinano identiche materie, fatti salvi i piani di recupero dei centri storici che conservano la propria disciplina.

Art. 2 - Misure di salvaguardia

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 dalla vigente legislazione.

Art. 3 - Responsabilità degli operatori

L'osservanza del presente regolamento non limita le specifiche responsabilità stabilite dalla legge per i committenti, i titolari del permesso di costruire, i progettisti, i direttori dei lavori; tale responsabilità si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono operare nell'ambito delle specifiche competenze professionali ad essere iscritti nei relativi ordini, collegi o albi professionali.

Il Comune può deferire a rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

La segnalazione all'Ordine professionale è obbligatoria nel caso in cui il Direttore dei lavori non abbia tempestivamente comunicato al Sindaco l'esecuzione dei lavori senza concessione/permesso di costruire o in totale difformità o con varianti essenziali rispetto alla concessione/permesso di costruire, rinunciando contemporaneamente all'incarico.

TITOLO 2°
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO I - Obbligo di permesso di costruire e denuncia di inizio attività

Art. 4 - Attività edilizia libera

Salvo disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 5 - Interventi subordinati al permesso di costruire

Sono subordinati a permesso di costruire:

- gli interventi di nuova costruzione
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 6 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 4 e 5, che siano conformi al PRG, al presente regolamento edilizio ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planivolumetriche.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2.

Art. 7 - Opere pubbliche

Per la realizzazione delle opere pubbliche vale la specifica disciplina regolante la materia.

CAPITOLO II - Definizione degli interventi

Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria

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

Art. 9 - Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che questi non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 10 - Restauro e risanamento conservativo

Sono tutti gli interventi edilizi 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. 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 11 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 12- Ristrutturazione urbanistica

E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 13 - Interventi di nuova costruzione

Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

CAPITOLO III - Destinazione d'uso

Art. 14 - Destinazioni d'uso

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta dai progetti depositati, o (in mancanza) quella di fatto esercitata al 30.01.1977, o infine (ancora in mancanza) quella desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

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

DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

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

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione di uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato e il reddito relativo.

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

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

Art. 15 - Destinazioni d'uso e variazioni

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

Per il cambio di destinazione d'uso il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione, qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione e corrispondere l'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione. Dovrà essere corrisposto, se dovuto, il conguaglio del contributo sul costo di costruzione.

Il Comune ha facoltà di autorizzare in sanatoria il cambio d'uso in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico, purché la nuova destinazione non sia incompatibile con la destinazione di zona o con quella rimanente dell'edificio; sia limitato ad una superficie non superiore al 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare interessata, non comporti esercizio di attività alberghiera. La presente disposizione non è applicabile negli edifici autorizzati a sensi della L.R. 24/1985.

L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario per emissioni o immissioni nocive o moleste.

Art. 16 - Pertinenze ed accessori

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

In particolare sono pertinenti le opere che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, ma che hanno con tale edificio un rapporto di dipendenza funzionale. Sono accessori gli interventi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario non essendo possibile un loro uso autonomo e separato. Rientrano in queste categorie: autorimesse; servizi igienici, ripostigli, cucine e locali di deposito, recinzioni, accessi pedonali o carrai, pavimentazioni e arredi esterni, locali per contatori del gas, acqua, ecc. cabine elettriche e telefoniche, tettoie per il riparo di veicoli, collocazione di cisterne interrate, ecc.

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

Art. 17 - Opere precarie

Si considerano precarie o provvisorie le opere che sono non stabilmente infisse nel suolo, e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo.

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione.

TITOLO 3°
PERMESSO DI COSTRUIRE ED ONERI

CAPITOLO I - Domanda e rilascio di permesso di costruire

Art. 18 - Soggetti aventi titolo

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

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. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita; in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio del permesso di costruire.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
- l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 C.c.,
- l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. n. vigente per le zone agricole;
- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
- il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta la automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G. Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.
- il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali.

Art. 19 - Domande di permesso di costruire: forma-contenuto

Le domande per ottenere il rilascio di permesso di costruire vanno indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

- generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento con precisazione delle dimensioni effettive
- indicazione del progettista e suo domicilio;
- 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;
- eventuale indicazione del Direttore o Assuntore dei lavori;
- eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata alla residenza dichiarata dal richiedente.

Alla domanda devono essere allegati:

- la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il permesso di costruire o autorizzazione come indicati nel precedente art. 18;
- gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 20;
- le eventuali autorizzazioni, visti nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati, o la copia della relativa domanda;
- 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 del permesso di costruire.

Per la deroga alle distanze dai confini è necessario un atto sottoscritto dai proprietari confinanti registrato e trascritto.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 18 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciato il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto.

Art. 20 - Norme per la presentazione dei progetti

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- l'indicazione della disciplina del Piano Regolare Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati in seguito indicati, con la precisazione che l'elaborato contrassegnato con asterisco * è richiesto solo per gli interventi di particolare rilevanza, e che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati o chiedere altra documentazione integrativa.

PER LE NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI

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

PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:

- a) tutte le indicazioni anche grafiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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

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

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.

PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

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

PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

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

PER LE MOSTRE E 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.

PER LE DEMOLIZIONI

- a) piante ed 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.

PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

- a) stralcio planimetrico, in scala 1:500 del Piano Regolatore Generale, relativo ad un ragionevole intorno della località interessata dall'intervento con l'ambito dell'intervento stesso;
- b) stralcio normativo dello stesso Piano Regolatore Generale, riguardante le zone interessate dall'intervento;
- c) estratto catastale e documentazione di proprietà.
- d) rilievo topografico in scala 1:500 dello stato di fatto planimetrico-geografico della stessa località e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi esterni all'area, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;
- e) planimetria dell'intervento disposta sull'estratto catastale;
- f) planimetria in scala 1:500 dell'intervento, comprendente le strade, i servizi, le aree edificabili;
- g) progetto in scala 1:500 delle zone destinate a verde pubblico e attrezzato
- h) planimetria generale di ciascun impianto tecnico di distribuzione e raccolta.
- i) norme di attuazione dell'intervento progettato con tabella degli indici prescritti anche ad integrazione di quelli dello strumento urbanistico generale,
- l) documentazione fotografica, costituita da almeno due foto d'insieme, in formato minimo 18x24, del terreno oggetto di intervento, preso da punti di vista diversi, che più si prestino ad evidenziare le caratteristiche ambientali della località;
- m) relazione illustrativa;
- n) schema di convenzione;
- o) previsione di massima della spesa per opere di urbanizzazione;
- p) nel caso di P.R.i.Pr., prospetto, piante, sezioni, coperture degli edifici, prima e dopo l'intervento.

PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI

- a) va prodotto il progetto approvato con le modifiche richieste in colore (rosso) indelebile.

Art. 21 - Istruttoria sulla domanda di permesso di costruire

Le domande di permesso di costruire, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale che le assegna al responsabile del Procedimento.

1. Le domande devono essere corredate da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali previsti dal presente regolamento e dal Testo Unico approvato con DPR 6.6.2001 n. 380 e successive integrazioni, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. L'Ufficio comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4-5 della L. 241/90 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri dell'ASL e Vigili del Fuoco (ove richiesti), sempreché gli stessi non siano già stati allegati alla domanda e, valutata la conformità del progetto alla

normativa vigente, formula una proposta di procedimento corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine di cui al punto 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di integrazione sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni sopra descritto.

5. Il termine di cui al punto 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni diverse da ASL e Vigili del Fuoco, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli art. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art.25 del D.L.vo 42/2004.

7. Il provvedimento finale che l'ufficio provvede a notificare all'interessato è adottato dal Dirigente entro 15 giorni dalla proposta di cui al punto 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al punto 6. Dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche ai permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 14 del DPR 380/2001.

10. E' fatta salva la facoltà per l'interessato di attivare la procedura prevista dall'art. 21 del DPR 380/2001 per l'intervento sostitutivo regionale.

Art. 22- Richiesta e rilascio di copie

Chiunque dimostri un interesse legittimo può prendere visione presso gli Uffici Comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Dirigente o dal Segretario Comunale.

Chi intenda avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta la Sindaco in competente bollo precisando i documenti richiesti l'uso previsto.

I documenti possono essere rilasciati in copia autentica o normale e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Dirigente con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessario per valutare la legittimità del permesso di costruire o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione della Autorità Giudiziaria.

CAPITOLO II - Onerosità del permesso di costruire

Art. 23 - Oneri collegati al permesso di costruire

Salvo quanto previsto dall'art. 17 comma 3 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta la Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della L. 109/1994, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale, non oltre 60 giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita dal Consiglio Comunale.

L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nel permesso di costruire, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste del permesso di costruire, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso di costruire, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rimanda alle deliberazioni comunali inerenti, al DPR 380/2001 e alla specifica normativa statale e regionale in materia.

CAPITOLO III - Decadenza del permesso di costruire

Art. 24- Decadenza del permesso di costruire

Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:

- Quando i lavori non sono iniziati entro i termini assegnati o prorogati, oppure entro un anno decorrente dalla notifica del permesso di costruire.
- Quando i lavori non sono ultimati entro tre anni dal loro inizio o nei termini previsti dal permesso di costruire, o in quelli prorogati con formale atto del Dirigente.
- Quando le opere si pongono in contrasto con nuove previsioni urbanistiche entrate in vigore successivamente al rilascio del permesso di costruire e i lavori non sono ancora iniziati, oppure non sono ultimati al rustico nel termine di tre anni dalla data di inizio.

Le opere realizzate durante il periodo di efficacia del permesso di costruire possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposito permesso di costruire per eseguire i lavori eventualmente necessari per completare le opere già realizzate.

TITOLO 4°
ESECUZIONE DEI LAVORI COLLAUDO E AGIBILITA'

CAPITOLO I – Inizio dei lavori

Art. 25- Attività preliminari all'inizio dei lavori

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve: comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori qualora non vi abbia provveduto.

Comunicare la data dell'inizio dei lavori.

Predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone con superficie di almeno un mq. con indicati:

- l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;
- il titolare del permesso di costruire e gli estremi delle stesse.

Depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia:

- denuncia cementi armati ai sensi della L. 1086/71 o dichiarazione che l'opera non ne è soggetta;
- verifica dell'isolamento termico dell'edificio ai sensi del D.Lgs.192/05 o dichiarazione che l'opera non ne è soggetta;
- progetto impianti tecnologici (elettrico, termo-idraulico) o dichiarazione che l'opera non ne è soggetta;
- ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

Art. 26 - Inizio e termine dei lavori

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

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata.

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

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze sulla data di inizio e di ultimazione dei lavori, sono d'ufficio assunte come data di inizio quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 25 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Comune.

Art. 27 - Direttore dei lavori

Il direttore dei lavori è richiesto per qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

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

La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al comune. In tal caso i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

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.

Art. 28 - Organizzazione del cantiere

Nel cantiere, oltre al tabellone di cui al precedente art. 25, devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso. Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non sia 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.

Art. 29 - Occupazione di suolo di uso pubblico

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

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

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

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

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

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

Art. 30 - Manomissione di suolo e sottosuolo pubblico

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

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

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

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente codice della strada.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per al meno il 50% del volume e sostituirlo con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compatta a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

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

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

CAPITOLO II -Certificato di agibilità e procedimento

Art. 31 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni sopra citate.

Con riferimento a detti interventi il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria come previsto dall'art. 24 del DPR 380 /2001.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13.4.1939 n. 652 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 32 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio sottoscritta dalla stesso richiedente il certificato di agibilità che il Comune provvede a trasmettere al catasto;

- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del DPR 380/2001, nonché al D.Lgs.192/05 , ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del DPR 380/2001.

Il Comune comunica al richiedente, entro 10 giorni dal ricevimento della domanda del certificato di agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/90.

Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda di rilascio del certificato di agibilità, il Dirigente, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- la documentazione sopra elencata
- certificato di collaudo statico
- certificato del competente ufficio della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine dei 30 giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

CAPITOLO III - Controlli e provvedimenti repressivi

Art. 33 - Visite di controllo

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni esistenti o che vengono realizzate nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, di Regolamento e delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

La vigilanza è esercitata dai funzionari ed agenti municipali.

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

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e le relative sanzioni sono disciplinate dal DPR 380/2001 e dalla specifica normativa regionale in materia.

TITOLO 5°
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 34 - Commissione edilizia: composizione e costituzione

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di cinque, da Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

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

I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica, e di essi almeno due devono essere laureati in urbanistica oppure in architettura, ingegneria, in giurisprudenza, o diplomanti o periti in scienze pertinenti.

Deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.

Durano in carica fino alla durata del Consiglio Comunale e sono rieleggibili per non più di due volte consecutive : esercitano le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori

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

L'assenza per tre volte consecutive dei membri effettivi, senza valide giustificazioni, comporterà l'avvio del procedimento di decadenza . Le assenze devono essere giustificate per iscritto.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di Segretario il Tecnico comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Sindaco.

I pareri della CE sono obbligatori ma non vincolanti.

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

Art. 35- Adunanze della Commissione Edilizia

Il presidente convoca la Commissione Edilizia Comunale almeno ogni 30 giorni.

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

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere recapitato ai membri della Commissione almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'adunanza stessa. In caso di mancanza del numero legale il Presidente dispone una seconda convocazione entro i successivi cinque giorni.

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

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

In casi di particolare importanza la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista.

Analogamente la Commissione può decidere opportuni sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari per una più approfondita valutazione delle opere sulle quali è chiesto il suo parere. In ogni caso non potrà rinviare per più di una volta la propria decisione sul progetto.

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

Art. 36- Competenze della Commissione Edilizia.

La commissione Edilizia integrata è tenuta ad esprimere il proprio parere sulle pratiche di opere edilizie ricadenti in area soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, relativamente alle tipologie di intervento e le specifiche modalità previste nel medesimo Decreto Legislativo, nonché secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 31 ottobre 1994 n. 63.

La Commissione Edilizia integrata è tenuta ad esprimere il proprio parere sulle pratiche di opere edilizie ricadenti nei Piani di Recupero del Centro Storico, relativamente alle tipologie di intervento e alle specifiche modalità previste dai relativi regolamenti.

La Commissione Edilizia si esprime inoltre, come organo consultivo, a richiesta dell'Amministrazione, in ordine alla pianificazione urbanistica attuativa del Comune.



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
- Provincia di Vicenza -

PARTE II

TITOLO 1° ESTETICA ED ORNATO

CAPITOLO I - Caratteristiche edilizie

Art. 37 - Cortili

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

Il cortile deve:

- avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano;
- essere munito di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche;
- essere facilmente accessibile dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo;

La distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti dee essere conforme a quanto stabilito dalle norme sul distacco tra fabbricati.

Art. 38 - Chiostrine e cavedi

La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il suo perimetro e destinata alla illuminazione e ventilazione dei locali.

Il cavedio è lo spazio ricavato mediante l'arretramento di una parte dell'ingresso del fabbricato.

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

Art. 39 - Costruzioni accessorie

Tutti i locali accessori, quali garage, magazzini, lavanderie, legnaie ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

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

Vale quanto disposto dall'art. 14 delle NTA sulle costruzioni pertinenziali.

Art. 40- Prescrizioni edilizie particolari

In ogni nuovo edificio residenziale deve essere previsto almeno un posto macchina per ogni unità abitativa, di dimensione non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc con minimo di mq. 10.

Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi sui predetti edifici.

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

CAPITOLO II - Aspetto esterno degli edifici e spazi scoperti

Art. 41- Decoro degli edifici

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

Il Dirigente, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente, di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Il Dirigente può, indugendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le

modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con recupero di ogni spesa sostenuta.

Art. 42- Decoro degli spazi

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

Il Dirigente, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Dirigente, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Art. 43 - Aggetti e sporti

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

- Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m. 2,70 dal piano sottostante e per una sporgenza di cm. 10.

Oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1,00.

In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di mt. 1,20.

- Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per di più di 10 cm. dal parametro esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a m. 3,00 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno

- Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico: la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

- Lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi ed ogni altro elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza indicati ai punti 1 e 2 del precedente articolo.

Art. 44 - Illuminazione sotterranei

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

Art. 45 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie, impianti di telefonia mobile

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

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

E' vietata l'installazione di caldaie esterne e condizionatori sul fronte della via pubblica.

Per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telefonia mobile dovranno essere applicate le disposizioni che seguono:

1. CRITERI DI LOCALIZZAZIONE : trattandosi di opere di urbanizzazione, gli impianti devono essere realizzati su sedimi comunali o acquisiti dal Comune. Le istanze per i nuovi insediamenti devono essere corredate della documentazione atta a comprovare il rispetto dei limiti di esposizione dei valori previsti dalle norme vigenti.
2. PIANO COMUNALE DELLE INSTALLAZIONI : al fine di assicurare il corretto insediamento urbanistico degli impianti radio elettrici nel territorio comunale, in conformità allo specifico regolamento approvato dal Consiglio Comunale, la Giunta Comunale con cadenza biennale, individuerà i siti di possibile installazione degli impianti sentita la Commissione Ambiente e Territorio. In sede di prima applicazione della presente norma, in assenza dello specifico regolamento comunale, la Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione Ambiente e Territorio approverà il piano, costituito da relazione e planimetria di individuazione dei siti.

Art. 46 - Recinzioni delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo superiore ai 50 cm. L'altezza complessiva, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore, compreso lo zoccolo a m. 1.50.

Per le siepi si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Dirigente, può evitare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

- entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, sono consentite recinzioni in muratura fino alla altezza massima di mt. 2,00 nei confini interni, sul fronte strada la recinzione in muratura non può superare m. 0,80 e può avere una sovrastante recinzione a giorno fino alla altezza massima di MT. 2,00.
- nelle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 47 - Alberature

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

Art. 48 - Coperture

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

I pannelli solari debbono esser contenuti entro il limite della linea di falda.

Art. 49- Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne solo per accedere all'eventuale piano rialzato. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse scale esterne fino al primo piano per comprovati motivi di utilità.

Art. 50 - Marciapiedi

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici deve essere previsto, se possibile, un adeguato marciapiede.

I proprietari devono curare la pulizia dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, se non recintata per uso privato, deve essere sistemata con cura e spese del proprietario frontista in omogeneo all'area pubblica.

Art. 51 - Portici

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

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. La manutenzione dei portici è a carico del proprietario.

In caso di mancata manutenzione, il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore, di regola a ml. 2,40, l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,70.

Art. 52- Tipologia edilizia particolare

L'esecuzione di opere edilizie ed urbanistiche deve di regola attenersi alle seguenti prescrizioni particolari:

- tutti i materiali impiegati per la costruzione devono essere quelli tradizionali locali, quali: pietra, mattoni, cemento, intonacato a rustico, legno trattato naturale e verniciato.
- la decorazione dei prospetti deve uniformarsi a quella degli edifici circostanti e dell'ambiente in cui sorge il fabbricato.
- i serramenti esterni devono uniformarsi a quelli consueti per il luogo e non risultare comunque pregiudizievole al decoro.

CAPITOLO III - Prescrizioni di carattere speciale

Art. 53 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico

Fatti salvi gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Dirigente può richiedere il parere degli organi competenti (Soprintendenza ai beni Architettonici, Regione) per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio ancorché non vincolate;
- nelle zone contigue a preesistenze storico - artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;

Il rilascio del singolo-permesso di costruire deve comunque avvenire nei normali termini di legge.

nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Dirigente, può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi interventi.

Art. 54 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco o alla Soprintendenza; nel contempo eventuali lavori in corso devono essere sospesi e possono essere ripresi dopo il Nulla osta dell'Ente competente.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico e architettonico e l'art. 36 delle NTA.

Art. 55 - Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

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

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

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

Art. 56 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di 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.

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

TITOLO 2°
IGIENE SANITA' E SICUREZZA

CAPITOLO I - Prescrizioni igienico - costruttive

Art. 57 - Igiene del suolo e del sottosuolo – bonifica dei siti inquinati

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

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

E' vietato inoltre 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 di Settore Igiene Pubblica dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Al fine di coordinare le disposizioni del codice dell'Ambiente e delle norme in materia ambientale con le disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica per quanto riguarda la bonifica dei siti inquinati, si dispone quanto segue:

- a. in ogni caso di intervento edilizio diretto, i richiedenti devono allegare alla domanda di rilascio del titolo abilitativo edilizio una dichiarazione attestante l'assenza di qualsiasi evidenza nota di inquinamento del sito. Qualora l'intervento edilizio richiesto abbia per oggetto un edificio industriale o artigianale, anche se ubicato in zona impropria e consista in una nuova costruzione o in un ampliamento, oppure in un mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, in una ristrutturazione mediante demolizione, anche parziale e ricostruzione, l'interessato dovrà previamente accertare che i livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) nel sito, sulla base delle norme vigenti, non siano stati superati ed allegare una idonea certificazione alla domanda di rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di interventi edilizi su edifici industriali o artigianali esistenti atti a realizzare o integrare servizi igienico-sanitari o impianti tecnologici, è sufficiente attestare l'assenza di qualsiasi evidenza nota di inquinamento del sito.
- b. nel caso in cui l'intervento edilizio presupponga uno strumento urbanistico attuativo, le attività di cui al punto a) che precede dovranno essere effettuate in relazione alla domanda del titolo abilitativo per urbanizzare.

La produzione dei documenti di cui al comma 1 costituisce un presupposto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora la documentazione non fosse presentata nel termine fissato dal Responsabile del procedimento, la domanda verrà respinta.

La presentazione di una denuncia di inizio attività (D.I.A.) priva dei documenti sopra indicati, costituisce motivo per notificare all'interessato l'ordine di non effettuare l'intervento.

Art. 58 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

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

Art. 59 - Protezioni dall'umidità

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

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

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

Art. 60 - Fumi, polveri e esalazioni

Il Dirigente, 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, ecc. di varia natura,

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato .

Art. 61 - Inquinamento idrico

Viene richiamata la normativa del D.Lgs 152/2006, e della relativa normativa di applicazione statale, regionale e locale, per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 62 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per gli usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

Art. 63 - Condotti chiusi

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi recapitate secondo le prescrizioni progettuali.

Vanno comunque osservate le norme del vigente regolamento comunale per le fognature.

Art. 64 - Depurazione degli scarichi

In mancanza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia d'igiene, ai sensi del D.Lgs 152/2006, e del vigente regolamento comunale per le fognature.

Il Comune ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

Art. 65 - Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per le acque nere e bianche o meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti e qualità delle acque da immettere.

Art. 66 - Fognature residenziali

Per quanto riguarda le fognature residenziali, vengono richiamate le norme del vigente regolamento di fognatura.

L'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui al D.Lgs 152/2006, nonché alle vigenti norme statali e regionali in materia.

Art. 67 - Prescrizioni particolari

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale nel caso che sia 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.

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

Art. 68 - Rifiuti solidi urbani

Le convivenze e i condomini con vano scala al servizio di due o più alloggi, devono disporre di contenitore con coperchio posto in prossimità dell'accesso alla strada ove riporre i sacchi a perdere contenenti i rifiuti, salvo che dal Comune venga attuato un diverso sistema di raccolta.

CAPITOLO II° – Requisiti interni degli ambienti

Art. 69 - Parametri abitativi

In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie, tra abitabile e sussidiaria, utile (al netto delle murature e degli sguanci dei muri) non inferiore a mq. 41 per i primi due abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 15;

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 41.

Per ogni edificio la quantità massima di "mini appartamenti" dotati di una sola camera da letto non può superare il 30% della volumetria dell'edificio stesso.

Art. 70 - Locali abitabili, accessori e sussidiari

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

Sono considerati locali non abitabili: i locali accessori, quelli adibiti a cantina, garage, deposito, archivio, ecc. ed implicanti la presenza saltuaria di persone, i locali sussidiari delle abitazioni, quelli destinati ad angolo cottura, servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali d'abitazione permanente devono avere:

- superficie minima di pavimento di mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,70, salvo che per gli alloggi preesistenti all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 05.07.75 (G.U. n. 190 del 18.07.75), per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente;
- superficie d'illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale.

I locali non abitabili (accessori e sussidiari) devono avere:

- altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2,40, salvo che per alloggi preesistenti all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale 05.07.75 (G.U. n. 190 del 18.07.75), per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente.

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, salvo i casi di fabbricati preesistenti o di loro ampliamenti, nei quali possono essere conservate le altezze in atto. Nei negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, e purché siano a servizio unicamente del negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti, anche in ipotesi di cambio di destinazione d'uso parere favorevole dell'ULSS competente.

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Art. 71 - Caratteristiche tecniche delle abitazioni fruente di contributo statale

Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato, ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457, devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza virtuale non superiore a metri 4.50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal precedente articolo, non inferiore a metri 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2.40.

Art. 72 - Sottotetti e mansarde

I sottotetti per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere un'altezza media di metri 2,70 per i vani utili e di metri 2,40 per i vani accessori, a partire da un'altezza minima di metri 1,50, e rispettare ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, ecc. La parte agibile deve essere limitata da adeguate strutture verticali murarie o di altro materiale.

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 sono soggetti alla disciplina che segue:

l'utilizzo a fine abitativo può avvenire in deroga agli indici specifici della zona; devono avere un'altezza utile media di metri 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di metri 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpieghi, ripostigli e bagni. Per altezza utile media si intende il rapporto tra il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza supera metri 1,80 e la relativa superficie utile. La parte agibile deve essere delimitata da adeguate strutture murarie o di altro materiale. I locali abitabili debbono possedere i requisiti di legge per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti e le superfici minime della stanza. Il rapporto aeroilluminante se in falda deve essere pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti non possono modificare le altezze di colmo e di gronda fatte salve particolari situazioni dovute alla necessità di coibentazione. Le linee di pendenza delle falde non possono essere modificate.

Le aperture nelle falde e nelle facciate dovranno avvenire in sintonia con l'edificio principale e secondo specifiche indicazioni normative delle singole Z.T.O..

Gli spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura di 1 mq/10 mc, possono essere monetizzati secondo i parametri stabiliti dal Consiglio Comunale.

Art. 73 - Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'art. 70, devono essere fornite da un condotto verticale prolungato sopra la copertura del tetto per la aspirazione dei vapori di cottura, sostituibile con cappa chimica; un altro è necessario per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 74 - Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

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

E' vietata la comunicazione diretta tra cucina o soggiorno, e il locale per i servizi igienici.

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

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di sufficiente ventilazione;
- nel locale non vengano installati apparecchi a fiamma libera;

Tutti i locali pubblici o di uso collettivo debbono essere muniti di un adeguato numero di servizi igienici ciascuno con superficie di almeno mq 1,40, pavimento e pareti rivestiti di materiale lavabile fino all'altezza di ml 2,00 con antilatrina di almeno mq 1,40.

Art. 75 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 ed essere aeree ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale computata su ogni piano.

Sono scale principale le scale che servono più di un alloggio. Per le scale interne all'alloggio è ammessa la larghezza minima di m 0,80.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aereazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala. L'obbligo di ascensore è disciplinato dalla L. 13/89 e dal DM 236/89.

Il vano ascensore attiguo a camera da letto, deve essere acusticamente isolato.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere e i parapetti devono essere realizzate in conformità alla L. 13/89 e al DM 236/89.

In conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

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

Art. 76 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. La larghezza minima è fissata in ml 1,00.

Art. 77 - Locali non abitabili, seminterrati e scantinati

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

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 57

Art. 78 - Locali ad uso collettivo

Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aereazione naturale può essere sostituita con aereazione artificiale ; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi ora;
- devono essere muniti come prescritto dalla legge di adeguato numero di uscite di sicurezza dotate di apertura antipánico;
- per gli alberghi valgono le specifiche disposizioni statali e regionali.

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

Art. 79 - Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare gli ostacoli che possono impedire l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, mediante idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Art. 80 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del

presente regolamento ed alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari quando ne ricorrano le caratteristiche relative.

Sono da considerare locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc.

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

Art. 81 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 86 e seguenti.

Sono ammessi, nel corpo del fabbricato locali ad uso ricovero animali, fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con essa.

Art. 82 - Impianti a servizio dell'agricoltura

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

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

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

CAPITOLO III - Stabilità delle costruzioni e cautele nei lavori

Art. 83 - Stabilità delle costruzioni

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 sua parte.

Art. 84 - Manutenzione ed interventi urgenti

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici.

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.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

Art. 85 - Opere provvisorie

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

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica: deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Dirigente ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 86 - Scavi e demolizioni

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

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitar danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e danneggiamento ai fabbricati vicini.

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

Art. 87 - Movimento ed accumulo dei materiali

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

TITOLO 3°

CAPITOLO I - Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 88 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili

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

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal comando provinciale VV.FF., che rilascerà apposita certificazione.

Art. 89 - Impiego di strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolare condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di esse è condizionato dall'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 90 - Prevenzione dei pericoli di incendio

E' richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla specifica normativa che disciplina la materia.

Art. 91 - Particolari prescrizioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve rispettare le disposizioni di legge vigenti e le istruzioni emanate in materia dai competenti Organi.

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

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 distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

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

Art. 92 - Uso di gas in contenitori

I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati preferibilmente 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. I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

CAPITOLO II - Controllo energetico - Riscaldamento

Art. 93 - Apertura Vetrate

La superficie delle vetrate, dovrà essere ridotta in modo da contemperare le opposte esigenze di illuminazione e di isolamento termico.

Art. 94- Composizione degli edifici

La composizione dell'edificio (in pianta ed in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

Art. 95 - Regolazione automatica della temperatura

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna tranne che nel caso di sistemi che non ne permettano l'installazione. Sono altresì consigliati apparecchi di regolazione della temperatura nei singoli ambienti.

CAPITOLO III - Norme tecnologiche

Art. 96 - Norme Generali

Gli edifici devono essere, nel loro complesso e in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque dell'aria, del suolo.

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi stabiliti dal comma precedente.

I detti requisiti sono:

- termici e igrometrici;
- illuminotecnici
- acustici
- relativi alla purezza dell'aria
- relativi ai servizi tecnologici
- relativi alla fruibilità
- relativi alla sicurezza
- relativi alla impermeabilità e secchezza
- relativi alla durabilità
- ecologici

Si danno per ogni requisito norme generali alle quali devono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici sperimentali e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste per gli interventi su edifici esistenti o parti di essi.

Art. 97 - Requisiti termici e igrometrici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro e all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc. si deve far riferimento alle norme CEI.

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Sulle superfici interne delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

Negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa, compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Art. 98 - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate all'impegno visivo richiesto e compatibile con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. E' consentita illuminazione diurna artificiale nei seguenti casi:

- locali destinati a uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/3 delle medesime;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale.
- locali destinati a servizi igienici; cabile di cottura di superficie inferiore a 4.00 mq ed in diretta comunicazione con un altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aereazione diretta;
- locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere superfici inferiori a 1/8 del pino di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale.

Art. 99 - Requisiti acustici

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione o propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

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. Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo che tutte le sorgenti sonore possano essere dotate di valido isolamento dalle vibrazioni; le parti dell'edificio dove sono installate attrezzature che producono vibrazioni devono essere isolate dalle rimanenti pareti con appositi giunti di connessione.

Le aree dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; i soffitti e murature rivestiti di materiale idoneo ed assorbire i rumori dall'esterno.

Il Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle 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 eccede i limiti di normale tollerabilità o comunque quelli fissati in nome di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

Art. 100 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acque compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici o cabine di cottura, qualora non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria che potranno avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc. nei quali è prevista la espulsione forzata, dovranno avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione nei locali di servizio, e la mutua diffusione in questi ultimi delle esalazioni in essi prodotte.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter immettere, odori ed esalazioni.

Art. 101 - Requisiti relativi a servizi tecnologici

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti, o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione, non devono permettere la diffusione di esalazione né l'accesso di animali e di insetti indesiderati, negli edifici o nei singoli locali.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento.

Le acque usate i liquami dovranno essere immessi nei collettori urbani attraverso eventuali forme di depurazione se richieste.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

distribuzione dell'acqua calda
espulsione di gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

In ogni caso, gli impianti devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose, e da non provocare immissioni di esalazioni, fumo, vibrazioni, negli edifici.

Art. 102 - Requisiti relativi alla fruibilità

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e la eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, o di parte dei medesimi elementi, devono poter essere facilmente effettuate.

Gli edifici e i loro componenti costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che non siano compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Art. 103 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici e i depositi di combustione devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e le cose

Art. 104 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare l'acqua di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti e freatiche o stagnanti.

Art. 105 - Requisiti relativi alla durabilità

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e disinfestazione, o a qualsiasi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni momentanee. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati, in tempi anormalmente brevi, da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici e i loro elementi costituiti, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni e il loro decoro.

Art. 106 - Requisiti ecologici

Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, vengano contenuti al massimo.



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
- Provincia di Vicenza -

PARTE III

Art. 107 - Poteri di deroga

La deroga è consentita nei limiti e con le modalità previste dall'art. 14 del DPR n. 380 /2001 e dalla normativa regionale in materia.

Art. 108 - Sanzioni

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